SESIÓN ORDINARIA No. 10 – 2020 FECHA: 20 DE MARZO DE 2020

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las diez horas del día veintede marzo de dos mil veinte, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Licenciada Marta Elena Patiño Andreu, DirectoraPropietariapor parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Licenciado José Agustín Ventura Herrera, Director Propietario por parte del Banco Central de Reserva; Licenciada Maribel Hortencia Rodríguez de Romero, Directora Suplente por parte del Centro Nacional de Registros, y el Licenciado Carlos Arturo Jovel Murcia, actuando como Secretario Interino y Director Propietario por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

Justificósu inasistencia a la presente sesión el Licenciado Rafael Antonio Guardado Espinoza,Director Propietario por parte del Centro Nacional de Registros.

El señor Presidente somete a consideración de la Junta Directiva, la Agenda para la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos:

1. Comprobación del quórum y apertura.
2. Lectura, aprobación o modificación de la agenda.

**UNIDAD DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES INSTITUCIONAL**

1. Memorándum sin referencia, presentado por el Jefe de la Unidad Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández, en el que presenta el Informe de evaluación y recomendación de adjudicación del proceso de Licitación LP ISTA 03/2020 “Servicios de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del ISTA 2010” Segundo Proceso.
2. Memorándum sin referencia suscrito por el Lic. Guillermo Rafael Valladares Hernández, jefe de la Unidad, en el que presenta la reprogramación de presentación de ofertas para el proceso de Licitación Pública LP ISTA 04/2020 “Suministro de Combustible por medio de cupones o su equivalente en tarjeta electrónica para los vehículos automotores del ISTA 2020”, debido a la situación de emergencia y el decreto 593 emitido por la Asamblea Legislativa.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 120, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCIÓN 2, departamento de Santa Ana. ENTREGA 03.
2. Dictamen jurídico 121, referente a la **donación de un inmueble identificado como ESCUELA 1**, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. TECOMATAL, departamento de Usulután. ENTREGA 40.
3. Dictamen jurídico 122, referente a la **donación de un inmueble identificado como ESCUELA**, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. COPINOLAPA, departamento de Cabañas. ENTREGA 05.
4. Dictamen jurídico 123, referente a la **donación de un inmueble identificado como ESCUELA**, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, en HDA. SAN LUCAS (COOP. 21 DE MARZO), departamento de La Unión. ENTREGA 28.
5. Dictamen jurídico 124, referente a la adjudicación en venta de **01 solar para vivienda y 01 lote agrícola**, en HDA. SAN RAYMUNDO, PORCIÓN 1-1, departamento de Ahuachapán. ENTREGA 21.
6. Dictamen jurídico 125, relacionado con escritos presentados por el señor Ronald Boanerges Contreras Ardon, representante de la Sociedad Agrícola Norteña, S.A. de C.V., en los que solicita el pago por la expropiación de 18.2731 Mzs. ubicadas en jurisdicción de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango.
7. Dictamen jurídico 126, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en PARCELA No. 3 HDA. SAN JOSÉ ARRAZOLA Y EL GUAYACÁN No. 1, departamento de San Salvador. ENTREGA 52.
8. Dictamen jurídico 127, referente a la adjudicación en venta de **02 solares para vivienda**, en HDA. EL PLAYÓN, departamento de San Vicente. ENTREGA 44.
9. Dictamen jurídico 128, referente a la adjudicación en venta de **02 lotes agrícolas**, en PARCELA No. 3 HDA. SAN JOSÉ ARRAZOLA Y EL GUAYACÁN No. 1, departamento de San Salvador. ENTREGA 53.
10. Dictamen jurídico 129, referente a la **modificación del Acuerdo Primero del Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019**, de fecha 03 de mayo de 2019, por corrección de áreas de los solares 11, 12 y 13 del polígono B; 9, 9-A y 10 del polígono C y 13 y 10 del polígono D, del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado por la Asoc. Coop. de Producción Agropecuaria SAN RAYMUNDO, de R.L. departamento de Ahuachapán.
11. Dictamen jurídico 130, referente a la adjudicación en venta de **01 lote agrícola**, en HDA. EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCIÓN 2, departamento de Santa Ana. ENTREGA 02.
12. Dictamen jurídico 131, referente a la **modificación del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 23-2019, de fecha 20 de septiembre de 2019**, debido a que la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda recomienda la renegociación del Contrato Colectivo de Trabajo, celebrado entre el ISTA y el SETISTA, en lo relativo a las Cláusulas 32 Vacaciones, 52 Salarios, 53 Bonificación y 54 Cuota Adicional en Efectivo.
13. Dictamen jurídico 132, en el que se declara sin lugar lo solicitado por el señor Carlos Justiniano Rengifo Orellana, en su carácter personal y en nombre de la Sociedad Justiniano Rengifo y Cía. Quien interpuso Recurso de Reconsideración para que el ISTA le indemnice por el valor por ocupación de la HDA. Puerto Nuevo, ubicada en el departamento de San Vicente.

**UNIDAD AMBIENTAL**

1. Dictamen jurídico 02, referente a la modificación del Punto XXXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 13 de diciembre de 2017, por transferencia a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente, de inmueble calificado como Área Natural Protegida en HDA. LOMAS DE SAN JUAN, departamento de Santa Ana.
2. Dictamen jurídico 03, referente a la modificación del Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 41-2008, de fecha 04 de noviembre de 2008, en el sentido de dejar sin efecto los acuerdos PRIMERO, SEGUNDO Y CUARTO, porque no existe argumento legal para su ejecución y ratificar los acuerdos TERCERO Y QUINTO, correspondiente a los créditos otorgados a los adjudicatarios de la HDA. SIRAMA, departamento de La Unión.

La Junta Directiva, habiendo comprobado la asistencia de quórum **ACUERDA:** Aprobar la agenda.

“””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, el memorándum sin referencia de fecha 19 de marzo de 2020, por medio del cual el Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, Licenciado Guillermo Rafael Valladares Hernández, remite el Informe de Evaluación de Ofertas y recomendación de adjudicación, suscritos por la Comisión de Evaluación de Ofertas, nombrada mediante Acuerdo Presidencial No.53, de fecha 03 de febrero de 2020, referente a la Licitación Pública LP ISTA03/2020 “ServiciodeVigilanciaySeguridad paralasInstalacionesdel Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, 2020" Segundo Proceso, el cual, literalmente dice lo siguiente: """"""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""""

**INFORME DE EVALUACIÓN DE OFERTAS**

**LICITACIÓN PÚBLICA N° LP ISTA 03/2020**

**“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020” SEGUNDO PROCESO**

La Licitación Pública N° LP ISTA 03/2020, tiene como propósito la contratación de los servicios de vigilancia y seguridad para las instalaciones del ISTA a nivel nacional, así como de las personas empleadas o visitantes, siendo el referido servicio de carácter regular, adicional o de emergencia, entendiéndose como de carácter regular: el suministro de guardias de seguridad todos los días durante la vigencia del contrato y un número estipulado de horas en puestos fijos; y de carácter adicional o de emergencia: el suministro de guardias de seguridad para reforzar puestos durante un tiempo determinado o durante el tiempo que reste el contrato a fin de atender diferentes circunstancias que se presentaren ya fueren éstas normales, especiales o de emergencia, para el año 2020.

Con fecha 27 de enero del presente año y mediante Solicitud de Bienes, Obras y/o Servicios Nº 2826, la Gerencia de Operaciones y Logística solicitó a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional UACI, iniciar los trámites correspondientes para la adquisición del Servicio de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del ISTA para el año 2020.

El día 06 de febrero del presente año, la Honorable Junta Directiva Institucional, en Sesión Ordinaria N° 05-2020, según Punto de Acta número III, aprobó y ratificó la autorización para que la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional procediera a dar inicio al proceso de licitación; así como la aprobación de las Bases de Licitación Pública N° LP ISTA 03/2020 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2020” SEGUNDO PROCESO, delegando al señor Presidente Institucional para realizar el nombramiento de la Comisión Evaluadora de Ofertas.

Que la UACI, convocó a participar en dicha Licitación Pública, mediante publicación en el periódico El Mundo el día 20 de febrero de 2020; además del Módulo de Divulgación COMPRASAL los días 21 y 24 de febrero de 2020; pudiendo retirar las Bases de Licitación en la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), previa cancelación del costo de las mismas o descargándolas del sitio electrónico los días 21 y 24 del referido mes y año. Las empresas que obtuvieron las bases fueron: 1-COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; 2-GRUPO C & A ASOCIADOS, S.A. DE C.V.; 3-SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; y 4-ELECTRA SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; que utilizaron directamente el sitio electrónico de compras públicas.

En fecha 27 de febrero de 2020, se recibieron algunas consultas sobre ciertos aspectos del contenido de las Bases de Licitación, habiéndose emitido respuesta a las mismas dentro del periodo establecido para ello, mediante una ADENDA.

El día 04 de marzo del presente año, el ISTA, a través de la UACI, notificó a las cuatro (04) empresas que descargaron Bases de Licitación, sobre el documento de ADENDA No. 1, realizado a éstas y que fue emitido por la Honorable Junta Directiva del ISTA, mediante Acuerdo de sesión ordinaria N° 05-2020 de fecha 6 de febrero de dos mil veinte.

Por medio de Acuerdo N° 53 de fecha 03 de febrero de 2020, el Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, en su calidad de Presidente del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, acordó constituir la Comisión Evaluadora de Ofertas para la contratación del Servicio de Vigilancia y Seguridad para las Instalaciones del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria para el año 2020, correspondiente a la segunda convocatoria; integrado por los señores: Licenciado Guillermo Rafael Valladares Hernandez, Designado por la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional; Señor Juan Emilio Gabriel Montes Escobar, Colaborador Jurídico de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional; Ingeniero FredysAdelmo Rodriguez Aguilar, Experto en la Materia, Licenciado Jaime Mauricio Figueroa Torres, Representante de la Unidad Solicitante; Licenciada Rosa Laura Martínez Colorado, Analista Financiero; y Señor Eusebio Huezo Martínez, como Administrador de Contrato.

El día 11 de marzo de 2020 se efectuó la recepción de ofertas desde las ocho de la mañana hasta las diez horas con cinco minutos y posteriormente su apertura desde las diez de la mañana con cinco minutos hasta las diez con diez minuto, presentándose a ofertar las empresas: COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V..

Los montos ofertados y el valor de las garantías presentadas fueron los siguientes:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **OFERTANTES** | **MONTO OFERTADO** | **GARANTÍA PRESENTADA** | **TIPO DE OFERTA** |
| COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD,  S.A. DE C.V.  **(COSASE, S.A. DE C.V.)** | **$83,055.00** | **$1,540.00** | **total** |
| SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.  **(SSELIMZA, S.A. DE C.V.)** | **$75,460.00** | **$1,540.00** | **total** |

Luego, los miembros de la Comisión Evaluadora de Ofertas, reunidos en la oficina de la UACI, dimos inicio al análisis y evaluación de los documentos requeridos a los oferentes, de acuerdo a lo estipulado en las correspondientes Bases de Licitación. Este proceso se realizó de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FASES DE EVALUACIÓN** | **MAXIMOS** | **MÍNIMOS** |
| 1. EVALUACION LEGAL | CUMPLE | NO CUMPLE |
| 1. EVALUACION FINANCIERA | 20.00 PUNTOS | 10.00 PUNTOS |
| 1. EVALUACION TECNICA | 60.00 PUNTOS | 25.00 PUNTOS |
| 1. EVALUACION ECONOMICA | 20.00 PUNTOS | 15.00 PUNTOS |
| **TOTAL** | **100.00 PUNTOS** | **50.00 PUNTOS** |

**A) EVALUACIÓN LEGAL (CUMPLE / NO CUMPLE)**

Se valoró y comprobó que de los dos ofertantes COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; únicamente el primero de estos no presentó la documentación legal requerida de acuerdo a las Bases de Licitación, procediendo la Comisión Evaluadora de Ofertas a prevenirlo para que subsanara el aspecto que le fue señalado, según consta en el Primer Informe de Evaluación Legal. Luego, después de la notificación de prevención y vencido el plazo establecido en las Bases de Licitación, para la subsanación de la documentación, el ofertante COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; presentó lo requerido, determinándose finalmente que, según lo que consta en el Segundo Informe de Evaluación Legal; los dos ofertantes COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; **CUMPLIERON**  con todos los aspectos legales. Por lo que, ambos ofertantes se consideran **ELEGIBLES** para pasar a la siguiente etapa de evaluación.

**B) EVALUACIÓN FINANCIERA (MAXIMO 20.00 PUNTOS/ MÍNIMO 10.00 PUNTOS)**

En esta etapa se procedió a realizar la evaluación de la documentación financiera presentada por los ofertantes COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; determinándose que ambos ofertantes presentaron la documentación financiera requerida de acuerdo a las Bases de Licitación, determinando la Comisión Evaluadora de Ofertas, según consta en el Informe de Evaluación Financiera; que los dos ofertantes COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; **CUMPLIERON**  con todos los aspectos financieros señalados; determinándose que éstos, presentaron los Estados Financieros Básicos (Balances Generales y Estados de Resultados) de los años 2017 y 2018, de acuerdo a lo establecido en las Bases de Licitación. Luego, se procedió a realizar el análisis respectivo.

**Evaluación de Estados Financieros.**

De acuerdo a las Bases de Licitación, la evaluación de los Estados Financieros tendría una asignación de **VEINTE** puntos máximo y un mínimo de **DIEZ** puntos para pasar a la siguiente fase; los cuales se distribuyeron de la siguiente forma:

Se evaluó: Endeudamiento, Liquidez, Capital de Trabajo, Rentabilidad.

|  | **CRITERIOS Y PUNTAJE** | ***RANGOS DE CALIFICACIÓN*** | **PUNTAJE** |
| --- | --- | --- | --- |
| A | **Capital de Trabajo**  (Activo Circulante menos Pasivo Circulante) | Igual o Mayor al 50% del monto ofertado | **5.00** |
| Igual al 25% y menor al 50% del monto ofertado | **2.50** |
| Mayor que 0 y menor al 25% del monto ofertado | **1.00** |
| Si el capital de trabajo es negativo | **0** |
| B | **Índice de Solvencia**  (Activo Circulante entre Pasivo Circulante) | Igual o mayor que 1 | **5.00** |
| Mayor o igual que 0.50 y menor que 1 | **2.50** |
| Mayor que 0.1 y menor que 0.50 | **1.00** |
| Menor que 0.1 | **0** |
| C | **Endeudamiento Total**  (Pasivo Total entre Activo Total) | Igual o menor que el 40.00% de endeudamiento | **5.00** |
| Entre 40.01% y 60.00% de endeudamiento | **2.50** |
| Entre 60.01% y 80.00% de endeudamiento | **1.00** |
| Mayor de 80% de endeudamiento | **0** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| D | **Margen Neto de Utilidad**  (Utilidad Neta entre Ventas Netas) | Igual o mayor que 8 % de utilidad | **5.00** |
| Mayor o igual que 6.% y menor que 8% de utilidad | **4.00** |
| Mayor o igual que 3.% y menor que 6% de utilidad | **3.00** |
| Mayor o igual que 0.1% y menor que 3% de utilidad | **2.00** |
| Menor que 0.1% de utilidad | **0** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO DE ANALISIS FINANCIERO** | | |
| **CRITERIOS** | **PUNTAJE OBTENIDO** | |
| COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.  **(COSASE, S.A. DE C.V.)** | SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.  **(SSELIMZA, S.A. DE C.V.)** |
| CAPITAL DE TRABAJO | 5.00 | 5.00 |
| INDICE DE SOLVENCIA | 5.00 | 5.00 |
| ENDEUDAMIENTO TOTAL | 5.00 | 2.50 |
| MARGEN NETO DE UTILIDAD | 2.00 | 3.00 |
| **PUNTAJE TOTAL** | **17.00** | **15.50** |

De acuerdo a las Bases de Licitación se estableció como condición previa para la consideración de la propuesta técnica, obtener en la evaluación financiera un mínimo de quince puntos (15.00); las ofertas que no alcanzaran dicho puntaje serían descalificadas.

Una vez realizado el análisis financiero se concluye que los ofertantes COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; obtuvieron un puntaje de 17.00 puntos y 15.50 puntos respectivamente en relación a los 20.00 puntos máximos y 10.00 puntos mínimos exigidos; por tanto se consideran **ELEGIBLES** para continuar en el proceso de evaluación.

**C) EVALUACIÓN TÉCNICA (MÁXIMO 60.00 PUNTOS/ MÍNIMO 25.00 PUNTOS)**

Se evaluaron las ofertas presentadas por los ofertantes COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; en los siguientes aspectos:

***INICIO DE EVALUACIÓN:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ASPECTOS A EVALUAR** | **Tres contratos con montos iguales o mayores a $60,000 cada uno, en los últimos 10 años** | **Dos contratos con montos iguales o mayores a $60,000 cada uno, en los últimos 10 años** | **Un contrato con monto igual o mayor a $60,000, en los últimos 10 años** |
| Experiencia de la empresa en dar servicios de vigilancia y seguridad, con otras instituciones públicas o privadas **Presentar copia de contrato y acta de recepción** | 25.00 puntos | 15.00 puntos | 10 puntos |
| **TOTAL** | **25 puntos** | **15.00 puntos** | **10.00 puntos** |

**INICIO DE EVALUACIÓN**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Empresa N°1** | | | |
| COSASE S.A. DE C.V. | | | |
|  | | | |
| **ASPECTOS A EVALUAR** | **Numero de copia de contrato** | **Numero de actas de recepción** | **AÑO DEL CONTRATO** |
| Experiencia de la empresa en dar servicios de vigilancia y seguridad, con otras instituciones públicas o privadas **Presentar copia de contrato y acta de recepción** | 3 | 3 |  |
| Copia de contrato Administración de Acueductos y alcantarillados ANDA Monto $ 3,740,797.20 | 1 | 1 | 2019 |
| Copia de contrato Comisión ejecutiva Hidroeléctrica del rio Lempa CEL Monto $ 2,578,700.00 | 1 | 1 | 2016 |
| Copia de Resolución Razonada de prórroga de contrato Ministerio de Salud Monto $ 1,157,617.20 | 1 | 1 | 2018 |
| **TOTAL** | **Total de puntos obtenido 25** | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Empresa N°2** | | | |
| **SSELIMZA,S.A DE C.V** | | | |
|  | | | |
| **ASPECTOS A EVALUAR** | **Numero de copia de contrato** | **Numero de actas de recepción** | **AÑO DEL CONTRATO** |
| Experiencia de la empresa en dar servicios de vigilancia y seguridad, con otras instituciones públicas o privadas **Presentar copia de contrato y acta de recepción** | 3 | 34 |  |
| Copia de contrato Ministerio de Cultura monto $ 660,390.50 | 1 | 12 | 2018 |
| Copia de contrato Procuraduría General de la Republica monto $ 248,050.00 | 1 | 11 | 2019 |
| Copia de contrato Consejo Nacional de la Niñez y de la Adolescencia monto $ 185,856.00 | 1 | 11 | 2019 |
| **TOTAL** | **Total de puntos obtenido 25** | | |

**ESPECIFICACIONES TECNICAS**COMPRENDE EL CUMPLIMIENTO DE TODO LO CONTEMPLADO EN LOS ROMANOS I, II, III, IV **(Compañía Salvadoreña de Seguridad S.A. de C.V). Puntaje Máximo 10 puntos**

|  |  |
| --- | --- |
| ASPECTO A EVALUAR | CUMPLIMIENTO |
| 1. **ALCANCE DEL SERVICIO Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA** | SI CUMPLE |
| 1. **PERFILDELPERSONALDESEGURIDAD** | SI CUMPLE |
| 1. **CONDICIONES GENERALES** | SI CUMPLE |
| 1. **TURNOS Y LOCALIDADES** | SI CUMPLE |
| **TOTAL** | **CUMPLE A TOTALIDAD LOS ASPECTOS TECNICOS EVALUADOS.** |
| **TOTAL DE PUNTOS OBTENIDO 10 PUNTOS** |

**ESPECIFICACIONES TECNICAS**COMPRENDE EL CUMPLIMINETO DE TODO LO CONTEMPLADO EN LS ROMANOS I, II, III, IV **(SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA SSELIMZA, S.A DE C.V). Puntaje máximo 10 puntos**

|  |  |
| --- | --- |
| ASPECTO A EVALUAR | CUMPLIMIENTO |
| 1. **ALCANCE DEL SERVICIO Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA** | SI CUMPLE |
| 1. **PERFILDELPERSONALDESEGURIDAD** | SI CUMPLE |
| 1. **CONDICIONES GENERALES** | SI CUMPLE |
| 1. **TURNOS Y LOCALIDADES** | SI CUMPLE |
| **TOTAL** | **CUMPLE A TOTALIDAD LOS ASPECTOS TECNICOS EVALUADOS.** |
| **TOTAL DE PUNTOS OBTENIDO 10 PUNTOS** |

**EVALUACION DE REQUERIMIENTO MINIMO DE EQUIPAMIENTO PARA EL SERVICIO DE VIGILANCIA ISTA 2020**

**MAXIMOS MÍNIMOS**

**25.00 PUNTOS 0.00 PUNTOS**

**INVENTARIO DE ARMAMENTO Y EQUIPO**

* Se verificó el inventario de armas de la empresa SSELIMZA S.A. DE C.V. y se constató que cumple con el requerimiento mínimo del equipamiento solicitado, según el anexo 5 de las Bases de Licitación pública **N° LP 03/2020**, para el “Servicio de vigilancia y Seguridad para las instalaciones del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, presentó **10 revólver calibre 38 y 2 pistolas 9mm** respaldados con copias de tarjetas de matrículas de armas vigentes.
* Se verifico el inventario de armas de la empresa COSASE S.A. DE C.V. y se constató que cumple con el requerimiento mínimo del equipamiento solicitado, según el anexo 5 de las Bases de Licitación pública **N° LP 03/2020**, para el “Servicio de vigilancia y Seguridad para las instalaciones del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, presentó **15 revólver calibre 38,** sin embargo la Compañía Salvadoreña de Seguridad S.A. de C.V en un primer momento presentó 9 sombrillas para los agentes de seguridad, cuando el mínimo requerido son 12, se informó a la empresa y luego esta presentó la subsanación el día martes 17 de marzo del 2020.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Equipamiento Mínimo Requerido** | | **SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA SSELIMZA,S.A DE C.V** | **Compañía Salvadoreña de Seguridad S.A. de C.V COSASE S.A. DE C.V.** | **SUBSANACIÓN Compañía Salvadoreña de Seguridad S.A. de C.V** |
| **Cantidad** | **Descripción** |
| 12 | Bastón y porta bastón | 12 | 12 |  |
| 12 | Cinturón y funda | 12 | 12 |  |
| 12 | Arma corta calibre 9mm o calibre 0.38 | 12 | 15 |  |
| 12 | Celular | 12 | 12 |  |
| 7 | Detector de metales | 7 | 7 |  |
| 12 | Gorgoritos | 12 | 12 |  |
| 12 | Lámpara de mano | 12 | 12 |  |
| 12 | Capa para lluvia | 12 | 12 |  |
| 12 | Uniformes | 12 | 22 |  |
| 12 | Porta cartucho | 12 | 12 |  |
| 12 | Pares de esposa | 12 | 12 |  |
| 12 | Radios | 12 | 12 |  |
| 12 | Par de botas al año | 12 | 22 |  |
| 12 | Carné de identificación | 12 | 22 |  |
| 7 | Bicicleta | 7 | 7 |  |
| 7 | Libro de novedades | 7 | 7 |  |
| 12 | Sombrillas | 12 | 9 | 12 |
| 10 | Cargador de arma adicional | 10 | 10 |  |
| **PUNTAJE ASIGNADO** | | **25 puntos** | **25 puntos** |  |

**CUADRO FINAL RESUMEN DE RESULTADOS.**

**EMPRESA COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A DE C.V.**

COPIA DE CONTRATO Y ACTAS DE RECEPCION 25.00 PUNTOS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 10.00 puntos

inventario de armamento y EQUIPo 25.00PUNTOS

***TOTAL 60.00 PUNTOS***

**CUADRO FINAL RESUMEN DE RESULTADOS.**

**EMPRESA SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA SSELIMZA, S.A DE C.V.**

COPIA DE CONTRATO Y ACTAS DE RECEPCION 25.00 PUNTOS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 10.00 puntos

inventario de armamento y EQUIPo 25.00PUNTOS

***TOTAL 60.00 PUNTOS***

De acuerdo a las Bases de Licitación, se estableció como condición previa que, para evaluar la propuesta económica, cada licitante debería obtener en la Evaluación Técnica un Puntaje Mínimo de cuarenta y cinco (45) puntos para ser considerado **elegible.**

Luego de ser evaluadas las ofertas presentadas por COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V.; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.; pudo verificarse que ambas **CUMPLIERON CON LO REQUERIDO** en su totalidad según lo establecidoen las Bases de Licitación, logrando **ALCANZAR UN PUNTAJE TOTAL DE 60.00 puntos, que es el puntaje máximo requerido.**

Por lo antes expresado, se procede con el proceso de Evaluación Económica, quedando de la siguiente manera:

**CUADRO DE EVALUACION ECONOMICA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| CONCEPTO | PUNTAJE | COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD,  S.A. DE C.V.  **(COSASE, S.A. DE C.V.)** | SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.  **(SSELIMZA, S.A. DE C.V.)** |
| EVALUACION ECONOMICA | MAX. 20 .00 PUNTOS/  MIN. 15.00 PUNTOS | 15.00 | 20.00 |
| **PUNTAJE TOTAL** |  | **15.00** | **20.00** |

**CUADRO DE PUNTAJE TOTAL OBTENIDO EN LAS CUATRO FASES DE EVALUACION**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| FASES DE EVALUACION | PUNTAJE | COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD,  S.A. DE C.V.  **(COSASE, S.A. DE C.V.)** | SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA,  S.A. DE C.V.  **(SSELIMZA, S.A. DE C.V.)** |
| 1. EVALUACION LEGAL | MAX. CUMPLE /  MIN. NO CUMPLE | CUMPLE | CUMPLE |
| 1. EVALUACION FINANCIERA | MAX. 20 .00 PUNTOS/  MIN. 10.00 PUNTOS | 17.00 | 15.50 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. EVALUACION TECNICA | MAX. 60 .00 PUNTOS/  MIN. 25.00 PUNTOS | 60.00 | 60.00 |
| 1. EVALUACION ECONOMICA | MAX. 20 .00 PUNTOS/  MIN. 15.00 PUNTOS | 15.00 | 20.00 |
| **PUNTAJE TOTAL** |  | 92.00 | 95.50 |

Por todo lo anteriormente expuesto y dado que las ofertas presentadas por COMPAÑÍA SALVADOREÑA DE SEGURIDAD, S.A. DE C.V que se abrevia COSASE S.A. de C.V..; y SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V. que se abrevia SSELIMZA S.A. de C.V.; obtuvieron un puntaje final de 92.00 puntos y 95.50 puntos respectivamente; y de acuerdo a lo establecido en las Bases de Licitación, con base al Artículo cincuenta y seis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública LACAP, esta Comisión recomienda **ADJUDICAR**: la **Licitación Pública N° LP ISTA 03/2020:“SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA 2020” SEGUNDO PROCESO** al ofertante SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V.;lo cualcomprendela adquisición del Servicio de Vigilancia y Seguridad para las instalaciones del ISTA para el periodo comprendido entre las 00:00 horas del uno de mayo de dos mil veinte y las 24:00 horas del treinta y uno de diciembre de dos mil veinte de la siguiente manera:

Para el periodo de mayo a diciembre un total mensual de OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($8,624.00), con IVA incluido, haciendo un monto total de **SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** ($68,992.00), con IVA incluido, de acuerdo al siguiente detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **UBICACIÓN** | **TURNOSDE12 HORAS**  **DIURNAS** | **TURNOSDE24HORAS** | **TOTAL DETURNOS** | **COSTO MENSUALTOTAL(CONIVA)** | **COSTO**  **ANUAL TOTAL(CONIVA** |
| OFICINASCENTRALES | 2 | 0 | 2 | $1,078.00 | $8,624.00 |
| OFICINASCENTRALES | 0 | 2 | 2 | $2,156.00 | $17,248.00 |
| SITIO DELNIÑO | 0 | 1 | 1 | $ 1,078.00 | $8,624.00 |
| SANTAANA | 0 | 1 | 1 | $ 1,078.00 | $8,624.00 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SANTA CRUZ PORRILLO | 0 | 1 | 1 | $ 1,078.00 | $8,624.00 |
| USULUTÁN | 0 | 1 | 1 | $ 1,078.00 | $8,624.00 |
| SANMIGUEL | 0 | 1 | 1 | $ 1,078.00 | $8,624.00 |
| **TOTALDETURNOS/AGENTES** | 2 | 7 | 9 | **$ 8,624.00** | **$68,992.00** |

Para el periodo de mayo a junio un total mensual de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($3,234.00), con IVA incluido, haciendo un monto total de **SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** ($6,468.00), con IVA incluido, de acuerdo al siguiente detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **UBICACIÓN** | **TURNOSDE12 HORAS**  **DIURNAS** | **TURNOSDE24HORAS** | **TOTAL DETURNOS** | **COSTO MENSUALTOTAL(CONIVA)** | **COSTO**  **ANUAL TOTAL(CONIVA** |
| CERRO LA BALASTRERA DE LA HACIENDA EL SINGUIL, JURISDICCION DE EL PORVENIR, SANTA ANA | 0 | 3 | 3 | $3,234.00 | $6,468.00 |
| **TOTALDETURNOS/AGENTES** | 0 | 3 | 3 | **$ 3,234.00** | **$6,468.00** |

San Salvador, 19 de marzo de 2020.””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””””

La Junta Directiva con base a lo antes expuesto y atendiendo la recomendación de la Comisión Evaluadora de Ofertas, con base al artículo 56 inciso tercero de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública **ACUERDA**:**PRIMERO:** Adjudicar el Proceso de Licitación Pública número **LP ISTA 03/2020 “SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PARA LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020” Segundo Proceso,** a la ofertante **SISTEMAS DE SEGURIDAD Y LIMPIEZA, S.A. DE C.V. (SSELIMZA, S.A. DE C.V.)** por un monto mensual de OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($8,624.00), con IVA incluido, haciendo un monto total de **SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** ($68,992.00), con IVA incluido; y la adquisición del Servicio de Vigilancia y Seguridad para las instalaciones del Cerro la Balastrera de la Hacienda El Singüil, jurisdicción de El Porvenir, Santa Ana para el periodo comprendido entre las

00:00 horas del uno de mayo de dos mil veinte y las 24:00 horas del treinta de junio de dos mil veinte, por un monto mensual de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($3,234.00), con IVA incluido, haciendo un monto total de **SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** ($6,468.00), con IVA incluido; haciendo un monto total general de **SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** ($75,460.00), con IVA incluido; el cual se encuentra dentro de la asignación presupuestaria destinada para este rubro**. SEGUNDO:** Requerir a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional que tramite la contratación respectiva, previo a la notificación que establece el artículo cincuenta y siete de la LACAP. **TERCERO:** Autorizar alseñor Presidente para la suscripción del Contrato correspondiente. **CUARTO**:Autorizar a la Unidad Financiera Institucional para que erogue las cantidades mencionadas de conformidad a la Disponibilidad Presupuestaria y a las condiciones de pago estipuladas en las cláusulas contractuales. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“””””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, oficio sin referencia, de fecha 19 de marzo de 2020, suscrito por el Lic. Guillermo Rafael Valladares, Jefe Interino de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, relacionado con el Decreto 593 emitido por la Asamblea Legislativa, a solicitud de la Presidencia de la República, el cual literalmente dice: “”””””

Debido al estado de emergencia en razón del Decreto 593 emitido por la Asamblea Legislativa, a solicitud de la Presidencia de la República por medio del Ministro de Gobernación y Desarrollo Territorial, se sugiere a la Honorable Junta Directiva del ISTA, suspender la Licitación Pública LP ISTA 04/2020 SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE POR MEDIO DE CUPONES O SU EQUIVALENTE EN TARJETA ELECTRÓNICA PARA LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020, con base a las consideraciones siguientes:

El referido Decreto Legislativo 593, en su Artículo 9 establece “Suspéndanse por el plazo de treinta días, contados a partir de la vigencia de este decreto, los términos y plazos legales concedidos a los particulares y a los entes de la Administración Pública en los procedimientos administrativos y judiciales en que participan, cualquiera que sea su materia y la instancia en la que se encuentren, respecto a las personas naturales y jurídicas que sean afectadas por las medidas en el marco del presente decreto.”

En vista de la declaratoria de emergencia, por una parte, se han visto afectadas las actividades comerciales, en virtud del **Decreto ejecutivo número 7 emitido por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Salud Pública**, referente a **medidas de contención en el ámbito de la actividad y comercial y recreativa relacionada con la atención de la emergencia sanitaria por Covid-19**, esto puede provocar que los posibles oferentes se vean imposibilitados en llegar a la institución el día de la presentación de ofertas.

Por otra parte, según el **Decreto ejecutivo número 6 emitido por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Salud Pública**, ha emitido las **disposiciones para ordenar a los trabajadores el retorno a su domicilio para resguardarse del contagio de la pandemia de Covid-19 y para garantizar su remuneración**, en el Art. 1 establece que todos los trabajadores del sector público que sean mayores de 60 años de edad, mujeres en periodo de gestación y personas con enfermedades abajo detalladas, deberán resguardarse en cuarentena en sus respectivos lugares de domicilio o residencia, a fin de evitar que sean sujetos a contagio o se conviertan en vectores de transmisión del Covid-19, mientras dure la aplicación de la Ley de restricción temporal de derechos constitucionales concretos para atender la pandemia Covid-19, así como el estado de emergencia nacional de la Pandemia por Covid-19, y sus eventuales prórrogas.

1) trabajadores y trabajadoras con insuficiencia renal crónica o trasplantados

2) trabajadores y trabajadoras con cáncer en procesos de radioterapias o quimioterapias

3) trabajadores y trabajadoras diagnosticadas con lupus

4) trabajadores y trabajadoras diagnosticadas con diabetes melitus

5) trabajadores y trabajadoras con enfermedades pulmonares crónicas.

El Art. 4 del mencionado Decreto Ejecutivo numero 6  regula “Adicionalmente, todos los servidores públicos que no sean necesarios a criterio del Titular de cada institución, para brindar los servicios públicos vitales que cada una de ellas prestan, deberán resguardarse en cuarentena en sus respectivos lugares de domicilio o residencia a fin de evitar el contagio del COVID-19. El plazo en que los trabajadores se encuentren en esta situación serán debidamente remunerados con cargo al presupuesto de la institución donde laboren.

Los servidores públicos que incumplan el resguardo determinado por los Titulares de la institución en que laboran conforme a lo dispuesto en el inciso precedente, deberán ser obligados por la Policía Nacional Civil a retornar a sus respectivos lugares de domicilio o residencia, incurriendo en las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, en caso de desobedecer el mandato de la autoridad policial.

En vista de lo anterior, pueden verse imposibilitados para presentar su oferta los potenciales oferentes del proceso de Licitación Pública 04/2020, programado para el día 24 de marzo del corriente año, adicionalmente, por las medidas tomadas por el Titular del ISTA en reducir labores del personal del Instituto, específicamente, en la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, y de las demás dependencias, con base a los Decretos Ejecutivos citados supra, imposibilitaría que el Técnico asignado al proceso esté presente, además del Jefe UACI y los demás miembros de la Comisión de apertura de ofertas.

Por tanto, seria procedente mediante acuerdo tomado por la Honorable Junta Directiva, se suspenda o prorrogue el plazo de la licitación 04/2020 SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE POR MEDIO DE CUPONES O SU EQUIVALENTE EN TARJETA ELECTRÓNICA PARA LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020, por las razones antes expuestas y en base además al Art. 61 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración pública (LACAP) establece que “El Titular de la institución podrá suspender por acuerdo razonado la licitación o el concurso, dejarla sin efecto o prorrogar el plazo de la misma sin responsabilidad para la institución contratante, sea por caso fortuito, fuerza mayor o por razones de interés público. La institución emitirá resolución razonada de tal decisión, la que notificará oportunamente a los ofertantes.

El funcionario que contraviniere lo dispuesto en el inciso anterior, responderá personalmente por los daños y perjuicios en que haga incurrir a la institución y a los ofertantes.”Cordialmente, aparece una firma y un sello de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional.”””””””””

La Junta Directiva, atendiendo recomendación de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional y con fundamento en el Artículo 61 de la Ley Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) en uso de sus facultades,**ACUERDA:** Suspender el plazo de la Licitación 04/2020 “SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE POR MEDIO DE CUPONES O SU EQUIVALENTE EN TARJETA ELECTRÓNICA PARA LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA 2020”, **SEGUNDO:** Delegar al señor Presidente Institucional para la emisión de la resolución razonada de la decisión tomada por la Junta Directiva, para que sea notificada a los ofertantes. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

““””V) A solicitud del señor: **SALVADOR RENE MARTINEZ SANDOVAL,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y su compañera de vida **GLORIA DEL CARMEN HERNANDEZ DE MOSCOSO,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 120, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en elProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según plano como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCION 2,**situada en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020519, SSE 1396, entrega 03;**en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. La Hacienda El Singuil fue adquirida mediante compraventa ofrecida por la Sociedad Explotaciones Cafetaleras S.A. de C. V., según consta en el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 7-2001, de fecha 15 de febrero de 2001, el cual fue ampliado por el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 10-2001, de fecha 7 de marzo de 2001, y modificado en el Punto XXVI, del Acta de Sesión Ordinaria 15-2001, de fecha 19 de abril de 2001, estableciéndose finalmente como área total adquirida de 1,432,736.04 Mts.², por un valor de $503,434.95.

Se aclara que a pesar de haberse adquirido el inmueble con un área de 1,432,736.04 Mts.², este inmueble fue inscrito a favor del ISTA al N° ---, del Libro ---, trasladado al SIRyC a la matrícula ----00000, con un área registral de 1,366,338.00 Mts.², sobre la cual se efectuaron desmembraciones, quedando los inmuebles según detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Área Mts.²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Matrícula** | **Factor Unitario $/Mts.²** |
| Porción 1 | 32,953.23 | 503,434.95 | --- Libro --- | ----00000 | 0.368442 |
| Porción 2 | 540,410.04 | ----00000 |
| Porción 3 | 7,874.81 | ----00000 |
| Calles | 29,094.50 | - |
| Ríos | 6,216.53 | - |
| Resto Registral | 749,788.89 | ----00000 |
| **Total** | **1,366,338.00** |  |  |  |  |

En el Punto L, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA EL SINGUIL,** denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 2**, inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 540,410.04 M², que comprendió --- lotes agrícolas (Polígono 1), --- solares (polígonos S1, R1, Q1, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K , L, LL, M, N, O, P, Z, S, Ñ, R, Q), áreas complementarias (Zona Verde 1 y 2, Zona de Protección: 1ª, 1B, 2ª, 2B, 3A y 3B), Calles, Quebradas (1 y 2); destinado el Proyecto para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierra, siendo inscrita la DCD estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

En el Punto XXXIV, del Acta de Sesión Ordinaria 36-2015, de fecha 24 de septiembre de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 3,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área que fue remedida por lo que quedó con una extensión superficial de 8,504.68 Mts.²., que comprende --- solares del Polígono “T”, iglesia y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

1. **HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN SANTA RITA:** ofrecida en venta por los señores Emmanuel Antonio Morales Menéndez, Ángel Rogelio Mauricio Morales Menéndez, Rogelio Ronald Enecon Morales Méndez y Mery Margareth Cristal Morales Menéndez, según costa en el Punto XIX, del Acta de Sesión Ordinaria 25-2001, de fecha 28 de junio de 2001, cuya adquisición se realizó de dos formas, una parte por compraventa y la otra por expropiación, por ser excedente de tierras rústicas del límite de 245 hectáreas, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Origen** | **Denominación** | **Área m²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Traslado SIRyC** | **Factor Unitario $/Mts.²** |
| Compraventa | Porción 1 | 343,715.27 | 369,809.56 | --- Libro --- | ----00000 | 0.351323 |
| Porción 2 | 250,262.14 | ----00000 |
| Porción 3 | 167,481.15 | ----00000 |
| Porción 4 | 291,161.92 | ----00000 |
| **Subtotal** | **1,052,620.48** |  | | | |
| Excedente | Sin Denominación | 364,356.85 | 128,006.85 | --- Libro --- | ----00000 | 0.351323 |
| **Total** | | **1,416,977.33** | **497,816.41** |  |  |  |

Mediante el Punto XXX, del Acta de Sesión Ordinaria 37-2001, de fecha 27 de septiembre de 2001, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario que se ha desarrollado en la **HACIENDAEL SINGUIL, PORCIONES SANTA RITA Y SINGUIL,** en un área de 258,743.13 M², que comprende: en la **PORCIÓN SANTA RITA SECTOR NORTE Y SUR**, Asentamiento Comunitario No. 1; --- solares para vivienda polígono A al P, y en las Porciones **SINGUIL SECTOR NORTE,** Asentamiento comunitario No. 2; ---solares para vivienda,polígonos del E al S;y en **SECTOR SUR,** polígono A al Z, mas áreas de servicios, destinado para el Programa se Solidaridad Rural.

En el Punto LI, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 1,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 343,715.27 M², que comprende --- lotes agrícolas, --- solares y áreas complementarias, destinado para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierras siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Según el Punto XXIII, del Acta de Sesión Ordinaria 40-2012, de fecha 21 de noviembre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como**: HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 2,** inscrito a favor de ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 250,262.14 M², que comprendió --- lotes agrícolas, --- solares y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

1. Para poder continuar con el desarrollo de los proyectos en las porciones restantes, fue necesario realizar diligencias de reunión de inmueble de **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1**, con un área de 32,953.23 Mts.², inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000 y **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, con un área de 167,481.15 Mts.², inscrita a favor del ISTA a la matrícula ----00000; la que fue inscrita a la matrícula ----00000, con un área de 200,434.38 Mts.², posteriormente se realizó una remedición en el inmueble, reduciendo su área a 183,243.38 M², sobre el cual según consta en el Punto III, del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014, de fecha 20 de agosto de 2014, se aprobó el proyecto de Lotificación agrícola y Asentamiento Comunitario denominando como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1yHACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, que comprende --- Lotes agrícolas (polígonos 1 y 2), ---solares, iglesia, zona de protección y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Con la finalidad de continuar con el proceso de desarrollo de proyectos en el resto de los inmuebles que aún tienen pendientes procesos de aprobación de planos en CNR, se han seguido diligencias de reunión de inmuebles en las porciones que se detallan a continuación:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Matrícula** | **Origen** | **Área Mts.²** | **Matrícula de Reunión** |
| HACIENDA EL SINGUIL RESTO | ----00000 | Compraventa | 749,788.89 | ----00000 |
| HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA PORCIÓN 4 | ----00000 | Compraventa | 291,161.92 |
| SIN DENOMINACIÓN | ----00000 | Excedente | 364,356.85 |
| **TOTAL** |  |  | **1,405,307.66** |  |

Como el área donde se desarrolla el proyecto está constituido por tres inmuebles que fueron adquiridos de manera distinta, y para determinar el valor total que resultó de la Reunión de Inmuebles, y que posteriormente fue remedido, se hace necesario efectuar un prorrateo o cálculo de los valores de adquisición, es decir multiplicando el factor de adquisición por el área de cada uno que fue reunido, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Origen** | **Inmueble** | **Área m²** | **Valor en $** | **Factor Unitario** |
| Compraventa | HACIENDA EL SINGUIL RESTO REGISTRAL | 749,788.89 | 276,253.72 | 0.368442 |
| Compraventa | HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 4 | 291,161.92 | 102,291.88 | 0.351323 |
| Excedente | SIN DENOMINACIÓN | 364,356.85 | 128,006.94 | 0.351323 |
|  |  | **1,405,307.66** | **506,552.54** |  |

Los inmuebles antes descritos fueron remedidos originándose las porciones siguientes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre del Proyecto** | **Área Mts.²** | **Matrícula** |
| **PORCIÓN UNO HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA** | 1,409,760.87 | ----00000 |
| **PORCIÓN DOS HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA** | 78,326.83 | ----00000 |
|
| **TOTAL** | **1,488,087.70** |  |

RESUMEN DE VALORES DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE DENOMINADO PORCIÓN UNO HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN DOS HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA.

|  |  |
| --- | --- |
| **Área de Proyecto Mts.² (según remedición)** | **1,488,087.70** |
| **Valor de inmueble** | **$506,552.54** |
| **Valor por Hectárea** | **$3,404.05** |
| **Factor Unitario Mts.²** | **$0.340405** |

En el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019, se aprobó entre otros, el Proyecto deLotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, en el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según planos como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 2,** segúndetalle siguiente: que incluye 8 Lotes Agrícolas Polígono 1; Área Verde y Calles, con una extensión superficial de 07 Hás., 83 Ás., 26.83 Cás., equivalente a 78,326.83 Mts².inscrito a la matrícula ----00000. Aprobándose el Valor Base de:$3,770.88 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo III, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $5,166.11, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado mediante el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservaran su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

1. Es necesario advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir con las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
2. Que los beneficiarios, implementen medidas para el manejo de los residuos sólidos y de las aguas residuales; y de ser posible, que coordinen con las autoridades municipales para su apoyo;
3. Que eviten la deforestación en los bosques de galería (vegetación de la ribera de los ríos y quebradas);
4. Evitar las descargas de las aguas residuales de los estanques piscícolas a los cauces de los ríos y quebradas;
5. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
6. Minimizar las quemas de rastrojos; y
7. Que eviten cultivar o deforestar las tierras de los inmuebles identificados como potencial Área Natural Protegida, que permita su restauración (El Cerro, Bosque La Tacuazina, El Pantano entre otros).

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019.

1. Según valúo de fecha 02 de marzo de 2020, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa Campesinos Sin Tierra.
2. En Solicitud de Adjudicación de Inmueble número 0541, el solicitante señor Salvador Rene Martínez Sandoval , incorpora como miembro de su grupo familiar en su calidad de compañera de vida a la señora Gloria del Carmen Hernández de Moscoso, quien según Documento Único de Identidad aparece en su Estado Familiar como Casada con el señor Oscar Ovidio Moscoso, sin embargo conforme a Declaración Jurada otorgada en la ciudad de Santa Ana, el día 27 de octubre de 2018, ante los oficios del notario Juan Manuel Rodríguez Estupinian, manifiesta que tiene 10 años de estar separada de su cónyuge y que su actual compañero de vida es el señor Salvador Rene Martínez Sandoval, quien la incorpora en su grupo familiar, documento anexo al expediente respectivo
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 18 de febrero de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Darío Enrique Zelada Salazar, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 7 años.
4. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 18 de febrero de 2020, el peticionario manifiesta que ni él ni la integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Occidental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, Declaración Jurada, Informe de Justificación de Inmueble y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor del señor**: SALVADOR RENE MARTINEZ SANDOVAL,** y su compañera de vida **GLORIA DEL CARMEN HERNANDEZ DE MOSCOSO;**de las generales antes expresadas, en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según plano como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCION 2,**situada en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana**,**quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 03** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCION DOS | --- | --- | 14359.60 | 7418.33 | 64910.39 |
| 14359.60 | 7418.33 | 64910.39 |
| **Área Total: 14359.60**  **Valor Total ($): 7418.33**  **Valor Total (¢): 64910.39** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **14359.60** | **7418.33** | **64910.39** |

**SEGUNDO:**Advertir al adjudicatario, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientalesrelacionadas en el considerado IV del presente punto de acta.**TERCERO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**QUINTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **SEXTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“””“””VI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 121, en atención a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la **Licenciada Carla Evelyn Hananía de Varela**, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan Centros Educativos a nivel nacional, ya que en ellos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de éstos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona la escuela identificada como“COMPLEJO EDUCATIVO CANTÓN EL TECOMATAL”, situada en la **HACIENDA EL TECOMATAL,** ubicada en cantón El Tecomal, jurisdicción de Estanzuelas, departamento de Usulután; por lo que, este Instituto ha verificado que es factible la donación de dicho inmueble. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación fue iniciado conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, en los que se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construida y funciona como escuela el cual se identifica como “COMPLEJO EDUCATIVO CANTÓN EL TECOMATAL”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominado **Hacienda El Tecomatal,**ubicada en cantón El Tecomatal, jurisdicción de Estánzuelas, departamento de Usulután, y según Plano en jurisdicción de Estánzuelas, departamento de Usulután, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con **código de proyecto 110703, SSE 923, entrega 40,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN Mt2 |
| **ESCUELA 1** | **----00000** | **7,853.57** |

1. El ISTA adquirió mediante expropiación el inmueble identificado como **HACIENDA EL TECOMATAL**, con una extensión superficial de 427 Hás., 40 Ás., 00.00 Cás., por un precio de $18,034.28 a razón de $42.20 por Hectárea, y de $0.004220 por metro cuadrado, tal como consta en el Punto II-6 de Acta Ordinaria 7-84, de fecha 17 de febrero de 1984.

No obstante lo anterior, por cálculos efectuados por la Unidad de Ingeniería del Instituto, el inmueble tenía una extensión superficial real de **832 Hás. 53 Ás. 29.75 Cás.**, inscribiéndose a favor de ISTA en el Número 64 del Libro 855 de Propiedad del Departamento de Usulután.

1. Mediante el Punto II-1 del Acta Ordinaria 33-90, de fecha 4 de octubre de 1990, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola con un área de 425 Hás., 61 Ás., 74.59 Cás., que comprendía: área para --- lotes agrícolas; área para calles; escuela y casco; área zona verde; área de bosque de teca; y caseríos.

El mencionado Acuerdo fue modificado y ampliado mediante el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2016, de fecha 1 de septiembre de 2016, por haberse aprobado nuevos planos de los inmuebles pendientes de transferir y diseño de nuevos inmuebles, ya que históricamente no existían planos aprobados del Proyecto, en relación al Acuerdo antes mencionado, pero si 3 antiguos y sin aprobar, sin embargo, en el diseño se observó que se incorporaron más inmuebles, los cuales corresponden al desarrollo de los siguientes proyectos:

* Plano de Lotificación Agrícola
* Plano de Asentamiento Comunitario N° 1
* Plano de Asentamiento Comunitario N° 2

Técnicamente éstos han sido utilizados para realizar las adjudicaciones de inmuebles que formaban parte de dicho proyecto, no obstante existen diferencias en las áreas, a excepción de la Escuela y Casco, las cuales son las mismas en cuanto a su ubicación pero difiere su denominación; **el citado proyecto según plano supletorio seidentifica de la siguiente manera**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUADRO RESUMEN DE AREAS DE PROYECTO SEGÚN PLANO SUPLETORIO** | | |
| **DESCRIPCION** | **AREA (m²)** | **ÁREA (Hás)** |
| Lotificación Agrícola (--- lotes de los polígonos 1,2,3,6,7,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21 y 22) | 3,527,310.08 | 352 Hás. 73 Ás. 10.00 Cás |
| Grupo Escolar | 7,412.53 | 00 Hás. 74 Ás. 12.53 Cás |
| Casco I | 4,656.50 | 00 Hás. 46 Ás. 56.50 Cás |
| Teca | 421,088.02 | 42 Hás. 10 Ás. 88.02 Cás |
| Zona Verde | 28,384.40 | 02 Hás. 83 Ás. 84.40 Cás |
| Asentamientos Comunitarios 1 y 2 | 112,115.42 | 11 Hás. 21 Ás. 15.42 Cás |
| Calles | 217,683.39 | 21 Hás. 76 Ás. 83.39 Cás |
| **TOTAL** | **4,318,650.34** | **431 Hás. 86 Ás. 50.34Cás** |

Al realizar un comparativo entre las denominaciones de sus áreas se obtuvo:

|  |  |
| --- | --- |
| **SEGÚN ACUERDO** | **SEGÚN PLANO SUPLETORIOS** |
| Lotificación Agrícola | Lotificación Agrícola |
| Escuela | Grupo Escolar |
| Casco | Casco I |
| Área Bosque de Teca | Cultivo de Teca o Teca |
| Área Zona Verde | Zona Verde o Zona Verde 3 |
| Caseríos | Asentamiento Comunitario N°1 y Asentamiento Comunitario N°2 |
| Calles | Calles |

En el plano supletorio de “Lotificación Agrícola” se identificaron los --- lotes agrícolas, a los que se hace referencia en el Acuerdo antes señalado, los cuales se distribuyeron de la siguiente manera:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **LOTIFICACION AGRICOLA** | | | |
| **POLIGONO** | **N° LOTES** | **AREA (m²)** | **ÁREA (Hás)** |
| 1 | --- | 365,756.5 | 36 Hás. 57 Ás. 56.50 Cás |
| 2 | --- | 182,237.5 | 18 Hás. 22 Ás. 37.50 Cás |
| 3 | --- | 226,500 | 22 Hás. 65 Ás. 00.00 Cás |
| 6 | --- | 30,000 | 30 Hás. 00 Ás. 00.00 Cás |
| 7 | --- | 90,000 | 90 Hás. 00 Ás. 00.00 Cás |
| 10 | --- | 331,722.7 | 33 Hás. 17 Ás. 22.70 Cás |
| 13 | --- | 99,642.87 | 09 Hás. 96 Ás. 42.87 Cás |
| 14 | --- | 290,779.4 | 29 Hás. 07 Ás. 79.40 Cás |
| 15 | --- | 324,094 | 32 Hás. 40 Ás. 94.00 Cás |
| 16 | --- | 359,338.8 | 35 Hás. 93 Ás. 38.80 Cás |
| 17 | --- | 78,466.53 | 07 Hás. 84 Ás. 66.53 Cás |
| 18 | --- | 118,513 | 11 Hás. 85 Ás. 13.00 Cás |
| 19 | --- | 179,707.5 | 17 Hás. 97 Ás. 07.50 Cás |
| 20 | --- | 408,653.3 | 40 Hás. 86 Ás.53.30 Cás |
| 21 | --- | 158,049.8 | 15 Hás. 80 Ás. 49.80 Cás |
| 22 | --- | 283,848.3 | 28 Hás. 38 Ás. 48.30 Cás |
| **TOTAL** | **----** | **3,527,310** | **352 Hás. 73 Ás. 10.00 Cás** |

En razón a lo expuesto **se modificó el Acuerdo relacionado**, por haber cumplido los requisitos técnicos necesarios para formalizar la transferencia de los 14 inmuebles, que aún se encuentran pendientes de escriturar a favor de los beneficiarios, en confrontación con los planos aprobados, los que se identifican de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **POLIGONO** | **LOTE** |
| 10 | 1 |
| 16 | 8-1, 8-2,9-1,9-2,11-2, 12-1 y 12-2. |
| 17 | 2 |
| 19 | 8 |
| 20 | 8 y 17 |
| 22 | 2 y 4 |

Los inmuebles identificados cómo lote 11 del polígono 15 y los lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del polígono 22 pendientes de adjudicación. Siendo el caso que se **amplió el desarrollo del Proyecto aprobado**, así:

* Que el lote 11 del polígono 15, fue incorporado en el diseño del Asentamiento Comunitario del Proyecto, específicamente en el polígono “I”.
* Los lotes 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del polígono 22 desaparecieron según nuevo diseño y se desarrollaron los siguientes inmuebles: Escuela 2 y 31 solares distribuidos en los polígonos “J”, “K”, “L”, “M” y “N” en el Proyecto de Asentamiento Comunitario.
* La denominada, área de ***Casco*** *y* según plano supletorio de la “Lotificación Agrícola” denominado como Casco I; cambió su denominación, ya que se implementó un Área Comunal y Asentamiento Comunitario de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **POLIGONO** | **SOLAR** |
| B | 1 y 2 |
| C  ÁREA COMUNAL | 1 y 2 |

* El ***Área Bosque de Teca***, denominado según plano supletorio de “Lotificación Agrícola” como **Cultivo de Teca o Teca** cambió su denominación mencionando en el ítem *Uso Actual* “se encuentra una plantación forestal de la especie Teca (*Tectonagradis)* sin ningún manejo, actualmente en fase de rebrote debido a que ha sido sometida a una explotación irracional. Dentro del área de plantación de Teca estaban ubicadas diez (10) viviendas habitadas con igual número de familias”. Los beneficiarios y beneficiarias de inmuebles en el área de la plantación forestal de teca, que no cambien el uso del suelo, que le implementen el respectivo manejo y el aprovechamiento sea en forma sostenible sin llegar a su eliminación total”, siendo viable su desarrollo como solares de vivienda. Por lo que se desarrolló:
* ---- lotes agrícolas: comprendidos entre los polígonos del "27” al “41”.
* --- solares de vivienda. Los que incluyen la totalidad de los polígonos del “D” al “H” y --- inmuebles que forman parte del Polígono “I”
* Áreas Complementarias (Área de Reserva, Cancha, Área Rocosa Zonas De Protección y Quebradas).
* El ***Área zona verde***, denominadosegún plano supletorio de “Lotificación Agrícola” como Zona Verde o Zona Verde 3, pasó a denominarse como Bosque 5.
* Los ***Caseríos***,que según planos supletorios se denominan como “Asentamiento Comunitario N° 1 y Asentamiento Comunitario N° 2”, contienen ambos un polígono “A”, quedaron denominados de la siguiente manera:
* Asentamiento Comunitario N° 1 = Polígono A-1
* Asentamiento Comunitario N° 2 = Polígono A-2

Los cuales tienen la siguiente distribución:

|  |  |
| --- | --- |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO** | |
| **POLIGONO** | **SOLAR** |
| A-1 | 1,2,3,4,6,10,12 Y 13 |

|  |  |
| --- | --- |
| A-2 | 3,4,5,7,9,11,19,27,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40 y 41 |

Después de haber modificado y ampliado el Proyecto conforme al Punto II-1 del Acta Ordinaria 33-90 de fecha 4 de octubre de 1990, se hace referencia a nuevos inmuebles que fueron incorporados en el diseño del Proyecto que no se encontraban dentro del ya desarrollado, por lo que se solicitó la **Aprobación de Proyecto por primera vez,** respecto a los siguientes inmuebles:

|  |  |
| --- | --- |
| **POLIGONO** | **LOTE** |
| 24 | 16 |
| 25 | 2, 4, 5 y 6 |
| Bosques del 1 al 4 |  |
| Zonas de protección de la 1 hasta la 3 |  |

Habiéndose realizado las diligencias de aprobación de planos de Desmembración en Cabeza de Su Dueño en el Centro Nacional de Registros, el desarrollo del proyecto en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA EL TECOMATAL**, de la ubicación antes relacionada, inscrito a favor de este Instituto a la matrícula **----00000,** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, con un área de 143 Hás., 65 Ás., 55.55 Cás., el Proyecto fue aprobado en el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2016, de fecha 1 de septiembre de 2016, quedando distribuido de la siguiente manera: --- lotes agrícolas (polígonos 10, 16, 17, 19, 20, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41); 109 Solares para Vivienda (Polígonos A-1, A-2, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M y N); 29 Zonas de Protección; 13 Quebradas; 5 Bosques; 2 Escuelas; 1 Cancha; 1 Área de Reserva; 1 Área Rocosa; 1 Área Comunal; y calles.Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

1. Es necesario advertir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementar las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
2. Evitar la deforestación en el Área Natural Protegida y bosques existentes.
3. Evitar el cambio del uso del suelo en tierras de vocación forestal.
4. Implementación de buenas obras de conservación de suelos y métodos de labranza en las áreas de laderas utilizadas para cultivos de granos básicos.
5. Implementación de cultivos permanentes como frutales, forestales y pastos en áreas de laderas para evitar el deterioro del suelo.
6. Regulación de las prácticas agrícolas en áreas que son de uso forestal.
7. Restauración del ecosistema que ha sufrido daños o alteraciones.
8. Minimizar el uso de agroquímicos que eviten la contaminación del agua superficial y subterránea.
9. Evitar la tala y extracción comercial de leña del Área Natural Protegida.
10. Evitar las quemas de rastrojos.
11. Control de incendios forestales, y
12. Evitar la expansión de la frontera agrícola hacia el Área Natural Protegida.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 26-2016 de fecha 1 de septiembre de 2016.

1. En informe con referencia SGD-02-0377-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble solicitado, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 27 de enero de 2020, el valor de $10,678.18. De conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015.
2. En informe con referencia SGD-09-0075-2020, de fecha 30 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Usulután, el Técnico Godofredo Hernández Cruz, manifestó haber realizado inspección de campo, en el inmueble identificado como Escuela 1, determinándose que en éste existe infraestructura de sistema mixto, distribuido en 10 aulas y un área de oficina o dirección, cocina, bodega y el área de servicios sanitarios, cuentan con agua potable, servicio de energía electica, área de cancha de futbol y todo su perímetro está cercado con maya ciclón, con una población escolar de 193 alumnos, atendidos por 9 maestros, que imparten clases desde parvularia hasta segundo año de bachillerato opción general; identificando que el inmueble se encuentra dentro delProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL TECOMATAL**; por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
3. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferentes del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
4. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **HACIENDA EL TECOMATAL**, **ESCUELA 1**, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o ADESCOS, y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copias de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Usulután, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, consulta Virtual del CNR, Calca de Inmueble, Descripción Técnica, Reporte de Valúo, cuadros de Valores y Extensiones,en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:**Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como:**HACIENDA EL TECOMATAL, ESCUELA 1**, situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA EL TECOMATAL,**ubicada en cantón El Tecomatal, jurisdicción de Estánzuelas, departamento de Usulután, y según plano en jurisdicción de Estánzuelas, departamento de Usulután, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que está siendo utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:**Aprobar la Donación a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, del inmueble identificado como: **Hacienda El Tecomal, Escuela 1**, con un área de 7,853.57 Mt.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, departamento de Usulután, quedando la Donación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 40** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | HDA. EL TECOMATAL, ASENTAMIENTO COMUNITARIO Y LOTIFICACION AGRICOLA | --- | --- | 7853.57 | 10678.18 | 93,434.08 |
| 7853.57 | 10678.18 | 93,434.08 |
| **Área Total: 7,853.57**  **Valor Total ($): 10678.18**  **Valor Total (¢): 93,434.08** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **7853.57** | **10678.18** | **93434.08** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:** Advertir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble, que deberá implementar con las medidas emitidas por la Unidad Ambiental Institucional relacionadas en el considerando IV del presentepunto de acta.**CUARTO:**Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $10,678.18, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse.**QUINTO:** Prevenir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología,que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberán constar en el instrumento público correspondiente. **SEXTO:**Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEPTIMO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.””””””

“””””VII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 122, en atención a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la **Licenciada Carla Evelyn Hananía de Varela**, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan Centros Educativos a nivel nacional, ya que en los mismos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CASERIO LLANO DE LA CRUZ”, situado en la **HACIENDA COPINOLAPA, PORCIÓN 4,** ubicada en jurisdicción de Sensuntepeque, departamento de Cabañas; por lo que, este Instituto ha verificado que previamente la Junta Directiva aprobó la donación del inmueble mediante el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2003, de fecha 2 de octubre de 2003. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación continúa conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en los mismos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de ellos se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CASERIO LLANO DE LA CRUZ”, el cual este Instituto ha verificado que está situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COPINOLAPA,** ubicada en jurisdicción de Sensuntepeque, departamento de Cabañas, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Séptima Sección del Centro, departamento de Cabañas, con **código de proyecto 090601, SSE 446, entrega 05,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NOMBRE DEL INMUEBLE | MATRICULA | AREA EN MT2 |
| **ESCUELA** | **----00000** | **2,274.06** |

1. La Hacienda Copinolapa, fue adquirida por Compraventa, conforme el Punto II-4, del Acta de Sesión Ordinaria 7-82, de fecha 19 de febrero de 1982, por un precio de adquisición de $40,000, a razón de $97.1581 por hectárea y de $0.0097158 por metro cuadrado.
2. Mediante el Punto VI, del Acta de Sesión Ordinaria 36-97, de fecha 9 de octubre de 1997, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, denominado HACIENDA COPINOLAPA, en un área de 320 Hás., 99 As., 25.49 Cás., distribuida así: Lotificación Agrícola: --- Lotes Agrícolas; Bosque 1; Rio Copinolapa; Reforestación; Zona de Protección (1 y 2); y calles; Asentamiento Comunitario: --- solares; Tejera; Cementerio; Iglesia; y Escuela; modificado por el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 37-2003, de fecha 02 de octubre de 2003, en el sentido de aprobar nuevas áreas conforme a partición realizada, por lo que se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 145 Hás., 77 As., 90.26 Cás., el cual incluye --- Solares para Vivienda; 23 Lotes Agrícolas; Nacimientos (1 al 4); Bosque (1 y 2); Zonas de Protección (1 y 2); Cancha; Cancha de Futbol; Escuela; Tejera; Valdío; Cementerio; Iglesia; Reforestación; y Rio Copinolapa. Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
3. Según el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2003, de fecha 2 de octubre de 2003, se acordó donar un área de 00 Hectáreas, 22 Áreas, 74.06 Centiáreas; equivalente a 00 Mzs, 3253.72 V², con un precio de $2,721.08, a favor del Ministerio de Educación, en razón de haberse actualizado la documentación correspondiente de la referida Secretaría de Estado, respecto de la adjudicación en concepto de Donación, se hace necesario realizarla correctamente a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
4. En informe con referencia SGD-08-0104-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, provenientes de la Oficina Regional Paracentral, el Técnico de Transferencia de Tierras Juan Mejía, manifestó haber realizado inspección de campo, en el inmueble solicitado, determinándose que dicho Centro Escolar tiene 25 años de estar funcionando, impartiéndose clases desde primero hasta sexto grado, en un solo turno de la mañana, con una población escolar de 33 alumnos, cuenta con infraestructura de sistema mixto, que comprende 3 aulas de clases, servicios de energía eléctrica y servicios sanitarios de fosa, cercado con alambre de púas, identificando que se encuentra dentro delProyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA COPINOLAPA, PORCIÓN 4**, por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización del mismo a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
5. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferente del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
6. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **Hacienda CopinolapaInm. 4, Sensuntepeque, Cabañas, Escuela**, es utilizado como Centro Educativo; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o ADESCOS y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Paracentral, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Consulta Virtual del CNR, Calca de Inmueble, Descripción Técnica, Reporte de Valúo, Cuadro de Valores y Extensiones, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:**Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como:**Hacienda CopinolapaInm. 4, Sensuntepeque, Cabañas, Escuela**, situada en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en la **HACIENDA COPINOLAPA, PORCIÓN 4,** ubicada en jurisdicción de Sensuntepeque, departamento de Cabañas, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que es utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:**Modificarel Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria 37-2003, de fecha 2 de octubre de 2003, mediante el cual se acordó donar un área de 00 Hectáreas, 22 Áreas, 74.06 Centiáreas; equivalente a 00 Mzs, 3253.72 V², con un precio de $2,721.08, a favor del Ministerio de Educación; en el sentido de corregir la denominación de esa Cartera de Estado, siendo lo correcto, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, quedando la Donación conforme al Cuadro de Valores y Extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 05** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | CUARTA PORCION | --- | --- | 2274.06 | 2721.08 | 23809.45 |
| 2274.06 | 2721.08 | 23809.45 |
| **Área Total: 2274.06**  **Valor Total ($): 2721.08**  **Valor Total (¢): 23809.45** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **2274.06** | **2721.08** | **23809.45** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:**Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $2,721.08, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse.**CUARTO:** Prevenir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología,que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en el instrumento público correspondiente. **QUINTO:**Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado.NOTIFIQUESE.””””””

“””””VIII) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 123, en atención a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la **Licenciada Carla Evelyn Hananía de Varela**, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan Centros Educativos a nivel nacional, ya que en ellos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de los cuales se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CANTON SAN LUCAS”, situado en la **HACIENDA SAN LUCAS O PALO GALAN, PORCION 2,** ubicada en San Lucas, Las Marías, jurisdicción de Yucuaiquín, departamento de La Unión; por lo que, este Instituto ha verificado que previamente la Junta Directiva aprobó la donación del inmueble mediante el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2001, de fecha 17 de abril de 2001, el cual será objeto de modificación. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El trámite de Donación continua conforme a escrito recibido en este Instituto bajo la referencia SGL-08-2322-19, de fecha 4 de noviembre de 2019, presentado por la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, actuando en su calidad de **Ministra de Educación, Ciencia y Tecnología**, y en tal carácter solicita la **DONACIÓN A FAVOR DEL ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA,** de varios inmuebles rústicos en los que funcionan centros educativos a nivel nacional, ya que en ellos se tienen programados varios proyectos de infraestructura y mejoras para alcanzar las metas establecidas en el Plan Cuscatlán, y dentro de los cuales se encuentra el inmueble en el que está construido y funciona una escuela identificada como“CENTRO ESCOLAR CANTON SAN LUCAS”, del cual este Instituto ha verificado que está situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **Hacienda San Lucas o Palo Galán,** ubicada en San Lucas, Las Marías, jurisdicción de Yucuaiquín, departamento de La Unión, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, con **código de proyecto 141801, SSE 148, entrega 28,** el cual se identifica de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL INMUEBLE** | **MATRICULA** | **AREA EN Mts2** |
| ESCUELA | ----00000 | 10,954.06 |

1. La Hacienda San Lucas o Palo Galán, fue adquirida por Expropiación de conformidad lo dispuesto en los Decretos Legislativos números 153, 154 y 220 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, al señor José Héctor González, según Acuerdo contenido en el Punto II-5, del Acta Ordinaria 40-86, de fecha 28 de octubre de 1986; sin embargo, de conformidad al Título de Dominio inscrito a favor del ISTA al N° ---, del Libro N° ---, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión, se adquirieron dos porciones, la primera de una extensión superficial de 174,735.50 Mts.², y la segunda, con un área de 7,303,198.80 Mts.², haciendo un total de 7,477,934.30 Mts², por un precio de ¢159,700.00, equivalentes a $18,251.43.
2. De igual manera, el ISTA adquirió por compraventa el Derecho de Reserva de la Hacienda San Lucas o Palo Galán, según consta en el Acuerdo contenido en el Punto III-2, del Acta Ordinaria N° 35-91, de fecha 24 de octubre de 1991, un área de 1,420,000.00 Mts.², por un precio de ¢1,228,000.00, equivalentes a $140,342.86.

En consecuencia, la propiedad San Lucas o Palo Galán, está conformada de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ADQUISICION** | **PRECIO $** | **ÁREA MTS.²** |
| Expropiación (2 porciones) | 18,251.43 | 7,477,934.30 |
| Derecho de Reserva | 140,342.86 | 1,420,000.00 |
| **TOTAL** | **158,594.29** | **8,897,934.30** |

A razón de $178.24 por Hectárea, y de $0.017824 por metro cuadrado.

1. Mediante el Punto XXXSa los señores Mario Antonio Monterrosa Flores y Julio Alfonso Monterrosa fin de dar soluci presentado o inscrito IX del Acta de Sesión Ordinaria 47-2003, de fecha 11 de diciembre de 2003, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble mencionado, con un área de 736 Hás., 61 As., 27.47 Cás., el cual incluye: LOTIFICACION AGRICOLA: --- Lotes Agrícolas (Pol. 1 al 10); Calles; Área de Potreros; Área de Montaña (Rva. Nacional); Área de Zona Rocosa; Zonas de Protección (2, 5, 6, 7, 8, 9 y 10); Área de Quebradas; Quebradas (El Pachote y La Lagarta); Cementerio; Cancha de Fútbol (1 al 4); Cerros (La Chaparrera y El Tigre); Cultivo de Teca; y Área de Zonas Verdes. En el ASENTAMIENTO COMUNITARIO: 206 Solares para Vivienda (Pol. del A al N); Área de Quebrada 2; Áreas de Zonas de Protección (1, 3, 4); Calles; Área de Lavaderos; Área de Pozo; Oficinas, Escuela, Zona Comunal, escuela, clínica. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Mediante el Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2001, de fecha 17 de abril de 2001, se aprobó la donación de un área de 1 Hás., 10 Ás., 78.05 Cás., equivalentes a 1 Mz. 5,850.47 V², a favor del Ministerio de Educación. Habiendo actualizado la documentación correspondiente de la referida Secretaría de Estado, y respecto de la adjudicación en concepto de Donación, se hace necesario realizarla correctamente a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología. Así mismo, al inscribir la Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, resultó que el área ha variado, siendoel áreacorrecta de 10,954.06 Mt.², resultando que ésta ha disminuido en 123.99 Mt².
3. En informe con referencia SGD-02-397-2020, de fecha 2 de marzo de 2020, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, determinó que el inmueble solicitado, se encuentra disponible, estableciendo según reporte de valúo de fecha 6 de marzo de 2020, el valor de $746.98.
4. En informe con referencia SGD-10-0038-20, de fecha 30 de enero de 2020, proveniente de la Oficina Regional Oriental, la Técnico de Transferencia de Tierras Ing. María Auxiliadora Torres Herrera, manifestó haber realizado inspección de campo, en el inmueble, determinándose que en éste existe construcción de ladrillo, techo de duralita, cerca perimetral de maya ciclón, piso de cemento, servicio de fosa, cuenta con energía eléctrica. Se atiende a una población estudiantil de 25 alumnos, los grados que funcionan son de parvularia a 6° grado, y son atendidas por 2 maestros en el turno de la mañana; por lo que, se considera que es viable proceder a la legalización del inmueble a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.
5. En razón a la habilitación del Art. 1,350 y 1360 del Código Civil, en el instrumento público de Donación se establecerá una Cláusula de Condición Resolutoria expresa, a fin de que el inmueble donado no se destine para otros fines diferente del solicitado, de lo contrario pasará nuevamente al dominio del ISTA.
6. Que de conformidad al artículo 18 letras “k” y “p”, inciso 1° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el ISTA a través de la Junta Directiva está facultada para determinar los inmuebles que no están destinados para los fines del Proceso de Transformación Agraria; en ese sentido, debido a que el inmueble identificado como: **San Lucas o Palo Galán, Porción 2, Escuela**, es utilizado como Centro Escolar; se recomienda procedente que sea excluido de dicho proceso y transferirlo bajo la figura jurídica de la DONACION, a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos y lo establecido en el Manual de Transferencia de Tierras del ISTA, específicamente en el numeral 12.3. del Procedimiento relativo a las Donaciones o Venta de inmuebles a Instituciones Gubernamentales, Iglesias o ADESCOS y habiendo tenido a la vista: Escrito de Solicitud de Donación por parte de la Licenciada Carla Evelyn Hanania de Varela, copia de Acuerdos de Junta Directiva, informes emitidos por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, y Oficina Regional Oriental, Título de Dominio a favor del ISTA, Consulta Virtual del CNR, Calca de Inmueble, Descripción Técnica, Reporte de Valúo, Cuadro de Valores y Extensiones, en consecuencia, se estima procedente resolver favorablemente a lo solicitado.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 104 Inciso 2, parte final de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “g” “h” “k” y “p”; 48 inciso 2° de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y 1,350 y 1360 del Código Civil, **ACUERDA: PRIMERO:**Excluir del Proceso de la Reforma Agraria, el inmueble identificado como:**SAN LUCAS O PALO GALAN, PORCION 2,ESCUELA**, situado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **Hacienda San Lucas o Palo Galán, Porción 2,**ubicada en San Lucas, Las Marías, jurisdicción de Yucuaiquín, departamento de La Unión, por no estar destinado a los fines mismos del referido proceso, ya que es utilizado como Centro Escolar. **SEGUNDO:**Modificarel Punto XXII del Acta de Sesión Ordinaria 19-2001, de fecha 17 de abril del año 2001, en el sentido de corregir el nombre de esa Cartera de Estado y el área del inmueble, siendo lo correcto a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de Educación, Ciencia y Tecnología, con un área correcta de 10,954.06 Mts.2, inscrita a la Matrícula ----00000; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, del departamento de La Unión, quedando la Donación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 28** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Solares:  ----00000 | PORC.11 (PORC.2) AS.COM. SOLARES | ---- | --- | 10954.06 | 746.98 | 6536.08 |
| 10954.06 | 746.98 | 6536.08 |
| **Área Total: 10954.06**  **Valor Total ($): 746.98**  **Valor Total (¢): 6536.08** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **10954.06** | **746.98** | **6536.08** |
| **TOTAL LOTES** | **0** | **0** | **0** | **0** |

**TERCERO:**Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble donado es de $746.98, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse.**CUARTO:** Prevenir al Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología,que el inmueble a donarse, no podrá utilizarse para un fin distinto, ya que de lo contrario pasará nuevamente al dominio de este Instituto, lo cual deberá constar en el instrumento público correspondiente. **QUINTO:**Instruir a la Gerencia Legal para que supervise el otorgamiento del instrumento público de donación y verifique el trámite de inscripción pertinente. **SEXTO:** Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””IX) A solicitud de los señores: **1)ANA BERTA RODRIGUEZ DE AQUINO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **ERIKA NATALY AQUINO RODRIGUEZ,** de --- de edad, ----, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y **2) ANDERSON OSMILDO ACUÑA ZEPEDA,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, su compañera de vida **LESLIE STEPHANIE CRUZ RODRIGUEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hija **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 124, relacionado con la adjudicación en venta de 01 solar para vivienda y 01 lote agrícola, ubicados en elProyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAYMUNDO,** ubicada en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, y según plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** situadaen jurisdicción y departamento de Ahuachapán, **código de proyecto 010128, SSE 459, entrega 21,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante compraventa el inmueble conocido como HACIENDA SAN RAYMUNDO, con un área de 83 Hás., 86 Ás., 91.64 Cás., equivalente a 838,691.64 M², por un valor de $205,169.89, a razón de un precio por hectárea de $2,446.31 y por metro cuadrado de $0.244631, propuesto en venta a esta Institución por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria de la Reforma Agraria San Raymundo de R.L., a fin de pagar la deuda adquirida con el Banco de Fomento Agropecuario, según consta en el Punto XL del Acta de Sesión Ordinaria 23-2002, de fecha 13 de junio de 2002, y escritura pública de compraventa número ---, Libro ---, otorgada ante los oficios de la Notario Mónica Michelle Muñoz Guevara, el día --- de --- de ---, conformada por 6 porciones quedando inscritas a favor de este Instituto de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAYMUNDO** | | |
| PORCIONES \* | ÁREAS (m²) | MATRÍCULA |
| Porción Uno guion Uno, Hacienda San Raymundo | 825,119.52 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo Porción Dos, Porción 2-1 | 1,749.92 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo Porción Dos, Porción 2-2 | 1,071.06 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo, Porción Dos, Porción 2-3 | 3,633.16 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo, Porción Dos, Porción 2-4 | 1,854.60 | ----00000 |
| Hacienda San Raymundo, Porción Dos, Porción 2-5 | 5,263.38 | ----00000 |
| **AREA TOTAL** | **838,691.64** |  |

\*según Razón y Constancia de Inscripción

1. Mediante el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 02-2019, de fecha 14 de enero de 2019, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAYMUNDO,** ubicado en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán,y según Plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** ubicado en jurisdicción y departamento de Ahuachapán, con un área total de**825,119.52 Mt2,** inscrita a la Matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, departamento de Ahuachapán, que comprende: --- Lotes Agrícolas, polígonos 1 al 5; ---Solares para Vivienda, polígonos del A al D; 23 Zonas de Protección; 2 Zonas Verdes; 2 Canaletas; Rio Los Chorros; 13 Quebradas y Calles. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Aprobándose los Valores Base de Venta por metro cuadrado para los solares de vivienda de $7.35; y de $2,949.13 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo IV; por lo que se recomienda el precio de venta para el solar de vivienda de $5.88; y de $2,595.23 para el lote agrícola. De acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
2. Es necesario advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras correspondientes de compraventa de los inmuebles que deberán cumplir las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:
3. Evitar la deforestación en el bosque de galería que se encuentra en la trayectoria de la quebrada y en la franja de árboles de Teca en la trayectoria del rio Escalante;
4. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
5. Reforestar las áreas aledañas a las viviendas; y
6. Buen manejo y disposición de los desechos sólidos.

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Tercero del Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria 02-2019, de fecha 14 de enero de 2019.

1. Según valúos de fecha 03 de febrero de 2020, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa Campesinos sin Tierra.
2. El Informe Técnico con referencia SGD-02-0267-2020, de fecha 17 de febrero de 2020, emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, hace mención que los solicitantes no ejercen la posesión material de los inmuebles, por lo que se verificó en los sistemas informáticos de registros de beneficiarios que lleva la Institución y se constató que éstos, no han sido adjudicados a favor de ninguna persona, encontrándose disponibles para su adjudicación.
3. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitudes de adjudicación de inmueble de fechas: 24 y 27 de enero de 2020, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, reportes de valúo por solar y lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Occidental, y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, Propuesta de Adjudicación de inmuebles, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, solicitudes de adjudicación de inmueble, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificación de partidas de nacimiento y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 solar para vivienda y 01 lote agrícola a favor de los señores: **1) ANA BERTA RODRIGUEZ DE AQUINO,** y su hija **ERIKA NATALY AQUINO RODRIGUEZ**; y **2) ANDERSON OSMILDO ACUÑA ZEPEDA,** su compañera de vida **LESLIE STEPHANIE CRUZ RODRIGUEZ,** y su menor hija **---**,de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado registralmente como **HACIENDA SAN RAYMUNDO,**situada en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, y según plano como **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 1-1,** de lajurisdicción y departamento de Ahuachapán,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 21** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 3261.43 | 846.42 | 7406.18 |
| 3261.43 | 846.42 | 7406.18 |
| **Área Total: 3261.43**  **Valor Total ($): 846.42**  **Valor Total (¢): 7406.18** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | PORCION 1-1 (PORCION DACION) | --- | --- | 312.20 | 1835.74 | 16062.73 |
| 312.20 | 1835.74 | 16062.73 |
| **Área Total: 312.20**  **Valor Total ($): 1835.74**  **Valor Total (¢): 16062.73** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **1** | **312.20** | **1835.74** | **16062.73** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **3261.43** | **846.42** | **7406.18** |

**SEGUNDO:**Advertir a los adjudicatarios, a través de una cláusula especial en las escrituras de compraventa de los inmuebles, que deberán implementar las medidas emitidas por la emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, relacionadas en el considerando III del presente punto de acta.**TERCERO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **CUARTO:**Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**QUINTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **SEXTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“”””X) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 125, en atención a las distintas peticiones suscritas por el señor **RONALD BOANERGES CONTRERAS ARDON**, quien actuando en calidad de Representante Legal de la Sociedad Agrícola Norteña S.A. de C.V., solicita se le cancele la indemnización de **$232,943.20** que le corresponde a la Sociedad que representa por habérsele expropiado un inmueble de un área de 126,413.65 Mts2., amparada en la matrícula ----00000, Inscripción --- Libro ---, de la **HACIENDA LA PROVIDENCIA,** ubicada en cantón Llano de la Milpa, jurisdicción de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango, para lo cual ha presentado a este Instituto un Estudio Catastral y Registral. Al respecto la Gerencia Legal, hace las siguientes consideraciones:

1. **VENTA DEL RONALD CONTRERAS A FAVOR DE LA SOCIEDAD LA CABAÑA, S.A. DE C.V:**

El señor **RONALD BOANERGES CONTRERAS ARDÓN**, era propietario de varios inmuebles los cuales totalizaban un área aproximada de 273 Hás. 76 Ás. 54.87.00 Cás., de los cuales el día --- de --- de ---, a las 15 horas 30 minutos, según escritura pública de Compraventa No. --- del Libro --- de Protocolo otorgada ante los oficios notariales del Licenciado José Mauricio Santamaría Rojas, ***vende a la*** *SOCIEDAD LA CABAÑA, S.A. DE C.V.*, la totalidad de los inmuebles los cuales se identificaban así:

* UN LOTE de 1 Hás., 29 As., 27 Cás., UNA PORCIÓN DE 1 Hás., 87 Ás., 27 Cás 875 milésimos de Cás.; DE LA ***FINCA LA PROVIDENCIA***, PORCIÓN UNO de 28 Hás., y PORCIÓN DOS de 6 Hás., 30 Ás., VARIAS PORCIONES DE TERRENO QUE FORMAN UN SOLO CUERPO DENOMINADO FINCA LA PROVIDENCIA de 338 Mzs. o 235 Hás., 30 Ás., y que según antecedentes se conforma de la siguiente manera:

PORCIÓN I, compuesto a su vez de las porciones siguientes: PORCIÓN “a” de 12 Mzs, u 8 Hás.; PORCIÓN “b” de 17 Mzs., u 11 Hás.; PORCION “c” de 25 Mzs. o 17 Hás. 50 Ás., PORCIÓN “d”, integrada por 2 porciones, una de 16 Mzs. u 11 Hás., 20 Ás., y otra de 18 Mzs., o 12 Hás., 60 Ás., PORCIÓN “e”, de 16 Mzs., o 12 Hás. 20 Ás.; PORCIÓN “f”, constituye una casa de habitación (no relaciona área) y PORCIÓN “g”, de 10 Mzs. o 7 Hás.;

PORCIÓN II, de 2 Caballerías o 89 Hás, 60 Ás.

PORCIÓN III, de 1 caballería y media o 67 Hás. 20 Ás.

Totalizando así el área de las 273 Hás. 76 Ás. 54.87.00 Cás, Sin ningún resto a su favor.

1. Así mismo, **30 minutos después del mismo día**, según consta en escritura pública de Compraventa No. --- del Libro --- de Protocolo ante los oficios notariales del licenciado José Mauricio Santamaría Rojas, la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., vendió al señor Ronald Boanerges Contreras Ardón los inmuebles de la misma Hacienda identificados en dicha escritura en los literales a), b), c), d), e), f) y g) los cuales totalizan una extensión superficial de ***79 Hás. 50 Ás***., quedándole por tanto a la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., un área de ***194 Hás. 26 Ás. 54.87 Cás.***
2. **EXPROPIACION A LA CABAÑA POR PARTE DEL ISTA:**

Por exceder el límite establecido en el Art. 4 de la Ley Básica de la Reforma Agraria, ***el ISTA interviene*** el 10 de marzo de 1980 a la Sociedad La Cabaña S.A. de C.V., los inmuebles identificados como ***Porción II y Porción III*** de la HACIENDA LA PROVIDENCIA, de ***194 Hás. 26 Ás. 54.87 Cás.,***expropiación que fue inscrita el día 15 de octubre de ---,al número --- del Libro --- de Propiedad de Usulután.

1. **RETIRO SIN INSCRIBIR DE LAS COMPRAVENTAS:**

No obstante lo anterior, el día 14 de julio de 1982, se retiró sin inscribir la escritura de compraventa otorgada por la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., a favor del señor Contreras Ardón sobre las porciones identificadas en los literales de la a) a la g); y posterior a ello el día 14 de octubre de 1982, se retira sin inscribir la venta otorgada por el señor Ronald Boanerges Contreras Ardón a favor de la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V.

**Por lo que ignorando el ISTA lo actuado por ambas partes, se indemniza a la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., por el área expropiada según el Acta de Intervención, emitiéndose el Acta de Depósito el día 19 de febrero de 1987 por un valor de ¢443,900.00 equivalentes a $50,731.43,** bajo el precepto que el inmueble ya se encontraba escriturado y transferido a favor de dicha Sociedad, y ordenándose al Banco Central de Reserva de El Salvador, emitiera los Bonos de la Reforma Agraria a favor de la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., habiéndose solicitado al Banco Central de Reserva de El Salvador, que informara a éste Instituto si los Bonos de la Reforma Agraria referentes a la expropiación del inmueble identificado como Hacienda La Providencia, habían sido canjeados por la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., y si existía pago pendiente sobre los mismos, éstos informaron que según Certificado Provisional de Bonos de la Reforma Agraria del ISTA No. ---, emitidos a favor de la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V., por el monto de $50,731.43 equivalentes a ¢443,900.00 habían sido canjeados por ésta; quedando ala fecha según registro de dicha Institución Bancaria, pendientes de ser cobrados 3 bonos serie “---” y 5 bonos serie “---”, por un monto total de $14,171.42 equivalentes a ¢124,000.00.

1. **VENTA DE RONALD CONTRERAS A FAVOR DE LA SOCIEDAD AGRÍCOLA NORTEÑA S.A. DE C.V**:

Habiéndose materializado la venta de 79 Hectáreas, 67 Áreas, 57.05 Centiáreas, según detalle siguiente:

**RONALD CONTRERAS**

**VENDE:** 79 Hectáreas, 67 Áreas, 57.05 Centiáreas.

**Antecedente ---**

**Libro ---)**

**SOCIEDAD AGRICOLA NORTEÑA, S.A DE C.V.,**el día 7 de marzo del año 1981.

A favor de

**VENTA A FAVOR DE LA SOCIEDAD AGRICOLA NORTENA, S.A DE C.V.**

**Inscrita el día 5 de diciembre del año ---, al número**

**--- LIBRO ---**

DEBIÓ DESCONTARLE EL AREA A LA INSCRIPCION --- LIBRO --- Y NO AL ANTECEDENTE --- LIBRO ---

EXPROPIACION DE FINATA, Inscrita el día --- de --- del año ---

Posteriormente la Sociedad Agrícola Norteña generó 6 traspasos de acuerdo al cuadro siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **AREA INICIAL 79 Hás. 67 Ás. 57.05 Cás.**  **(Registral)** | |
|
| **SEGREGACIONES (Mts2)** | |
| 1 | 34,945.49 |
| 2 | 34,945.49 |
| 3 | 552,232.01 |
| 4 | 1,944.00 |
| 5 | 41,900.00 |
| 6 | 1,750.00 |
| **TOTAL:** | **667,716.99** |

Quedando un Resto Registral de 127,701.02 Mts2, el cual fue trasladado a la Matrícula SIRYC ***----00000***.

Posteriormente, se generó una séptima venta por un área de 1,287.37 Mts2, quedando un resto de ***126,413.65 Mts2***, siendo ésta el área actual de la Matrícula antes relacionada.

1. Es importante aclarar que el inmueble con matrícula ***----00000***, de acuerdo a las desmembraciones señaladas en el Considerando anterior, aunque **registralmente tiene un resto de 12 Hás. 64 Ás. 13.65 Cás.,** no se le ha descontado en esa inscripción las 45 Hás. Expropiadas por FINATA, resultando lo siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| **MATRICULA ----00000** | |
| AREA REGISTRAL | 12 Hás. 64 Ás. 13.65 Cás. |
| (-) EXPROPIACION FINATA | 45 Hás. 00 Ás. 00.00 Cás. |
| **= AREA REAL (en negativo)** | **-32.00 Hás. 35.86 Ás. 35.00 Cás.** |

De lo cual se evidencia que físicamente no tiene área a su favor, y que esta se encuentra en números negativos.

Aunado a lo anterior, en el Estudio Registral y Catastral de fecha 27 de agosto del año 2019, expresó respecto al área de **79 Hás. 67 Ás. 57.05 Cás.: *“Al realizar el cálculo de área del perímetro establecido y ajustado en la Base Catastral de la Porción de Inmueble traspasada por venta a favor de la Sociedad Agrícola Norteña, S.A de C.V, resultó ser un área superficial aproximada de 72 Hás. 66 Ás. 52.30 Cás.”***Concluyéndose que físicamente su extensión superficial era menor a la registral, estableciéndose que su área real a esta fecha tiene más área negativa que la que se ha calculado en el cuadro anterior.

1. No obstante lo antes mencionado, el peticionario ha manifestado que el ISTA ha desarrollado una parcelación ilegal en un inmueble propiedad de la Sociedad Agrícola Norteña S.A de C.V., el cual se encuentra amparado bajo la Matrícula ***----00000***, con un área de 12 Hás. 64 Ás. 13.65 Cás., siendo importante establecer que el Proyecto al que hace referencia se ha desarrollado en un inmueble propiedad de este Instituto, amparado bajo la inscripción --- Libro ---, el cual fue expropiado a la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V , siendo el inmueble de la Sociedad Agrícola Norteña registralmente diferente, debido a que cada uno tiene su inscripción respectiva.
2. Así mismo, en Estudio Registral y Catastral de fecha 27 de agosto de 2019, en ningún momento señala que exista doble inscripción o que se haya realizado alguna observación por recaer el desarrollo del Proyecto en un inmueble propiedad de un tercero.
3. En razón a lo manifestado, se concluye que no puede existir pago de indemnización que deba efectuarse, ya que el inmueble al que hace referencia el peticionario no forma parte de las expropiaciones realizadas por parte de este Instituto, tal como ha quedado demostrado con el Estudio Registral y Catastral de fecha 27 de agosto de 2019.

En virtud de lo antes expuesto, atendiendo recomendación de la Gerencia Legal, la Junta Directiva en uso de sus facultades, **ACUERDA: PRIMERO:**Que el área de resto de 12 Hás. 64 Ás. 13.65 Cás., perteneciente a la inscripción --- Libro ---, trasladada a la Matrícula SIRYC ----00000 que el señor Ronald Boanerges Contreras reclama a favor de la Sociedad Agrícola Norteña S.A de C.V. como indemnización por un monto de **$232,943.20,** nunca fue parte de las expropiaciones realizadas por este Instituto**,** y debido a ello ***no existe pago de indemnización que deba efectuarse***;**SEGUNDO:**Que el desarrollo de Proyecto no recae sobre ningún inmueble propiedad de la Sociedad Agrícola Norteña S.A. de C.V., sino que en un inmueble adquirido por el ISTA por expropiación a la Sociedad La Cabaña, S.A. de C.V, y amparado bajo la inscripción --- Libro ---, la cual es registralmente diferente a la propiedad de la referida Sociedad; y **TERCERO:**Notificar al señor RONALD BOANERGES CONTRERAS ARDON, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad Agrícola Norteña S.A. de C.V. el presente Acuerdo. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

““””XI) A solicitud del señor: **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ DELGADO**, de ---años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hijo **ERICK ADONAY RODRIGUEZ MENDEZ,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 126, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como**HACIENDA SAN JOSE ARRAZOLA Y HACIENDA GUAYACAN NUMERO UNO, PARCELA 3,** conocido administrativamente como **HACIENDA EL GUAYACAN Y LAS VERTIENTES (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR)**,situada en cantón Las Flores, jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, **código de proyecto 061801, SSE 1151, entrega 52,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble en mención, fue adquirido mediante Compraventa, el cual estaba formado por 3 porciones, las cuales se identificaron en ese momento de la siguiente manera:

**El Guayacán**, con una extensión superficial de 1,144,699.00 Mts², por un precio de $995,890.00, conforme el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 39-2009, de fecha 25 de noviembre de 2009.

**Resto Nor Oriente**, con una extensión superficial de 763,487.78 Mts², por un precio de $664,230.00, conforme el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 40-2009, de fecha 2 de diciembre de 2009.

**Resto Sur**, con una extensión superficial de 262,504.42 Mts², por un precio de $228,380.00, conforme el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 8-2010, de fecha 25 de febrero de 2010.

Dichos inmuebles fueron reunidos resultando un área de 217 Hás. 06 Ás. 91.20 Cás., por un precio total de $1,888,500.00, a razón de un precio por hectárea de $8,699.99 y por metro cuadrado de $0.86999, según Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- Libro --- de Protocolo, de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los oficios notariales de la licenciada Marisol Pastora Sandino, quedando inscrita a la Matrícula ----00000. Es de mencionar que el inmueble del caso fue remedido resultando de dicho acto un área total de 215 Hás 47 Ás. 20.40 Cás., según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- Libro --- de Protocolo, de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los oficios notariales del licenciado Carlos Daniel Ayala Turcios, quedando inscrita a la matrícula ----00000, Asiento ---; ambas inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con sede en la ciudad de San Salvador.

1. Mediante el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 12-2013, de fecha 4 de abril de 2013, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble en mención, con un área total de 215 Hás. 47 As. 20.40 Cás., que incluye: **Lotificación Agrícola:**--- Lotes Agrícolas (Polígonos 1 al 13), **Asentamiento Comunitario:**--- Solares (Polígonos A al L), Reservorio, Planta de Tratamiento de Aguas Negras (ANDA), Iglesia, Pozos, Canal, Acceso 1, Acceso 2, Talud, Casa Comunal, Zonas de Protección (De la ZP-1 a la ZP-23), Zonas Verdes (de la ZV-1 a la ZV-9), Quebradas (1 al 10) y Calles. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Por lo que se recomienda el precio de venta por hectárea para el lote agrícola de $14,137.49. con clase de suelo III. Los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010, de fecha 15 de julio de 2010. Criterios que no obstante estar modificados se siguen aplicando para los inmuebles ubicados en los proyectos aprobados con anterioridad a que éstos se modificaran por junta directiva.Dentro del Proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.
2. Según Valúo de fecha 06 de enero de 2020, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionara en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por el solicitante calificado dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesino sin Tierra.
3. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 18 de diciembre de 2019, levantada por el técnico de la Oficina Regional Central, señor Carlos Mauricio Siliezar, el solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 1 año.
4. De acuerdo a Declaración Simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 18 de diciembre de 2019, el peticionario manifiesta que ni él ni el integrante de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reporte de Valúo por Lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Central y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además el beneficiario cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor del señor**: MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ DELGADO**, y su hijo **ERICK ADONAY RODRIGUEZ MENDEZ;**de las generales antes expresadas, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN JOSE ARRAZOLA Y HACIENDA GUAYACAN NUMERO UNO, PARCELA 3,** conocido administrativamente como **HACIENDA EL GUAYACAN Y LAS VERTIENTES (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR)**,situada en cantón Las Flores, jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguientes:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 52** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | HDA. SAN JOSE ARRAZOLA Y HDA. GUAYACAN 1 PARCELA 3 | --- | --- | 6337.47 | 8959.59 | 78396.41 |
| 6337.47 | 8959.59 | 78396.41 |
| **Área Total: 6337.47**  **Valor Total ($): 8959.59**  **Valor Total (¢): 78396.41** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **6337.47** | **8959.59** | **78396.41** |

**SEGUNDO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999. **TERCERO:** Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**CUARTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma. **QUINTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””XII) A solicitud de los señores: 1) **CARLOS ORELLANA SIGARAN,** de ---- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento ---, con Documento Único de Identidad número --- y su compañera de vida **MIRNA LETICIA REYES ALVARADO,** de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y 2) **MARIA ELENA JOYA BARRERA** de --- años de edad, de ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número --- y su hijo **JOSE ALFREDO JOYA BARRERA**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ----, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 127, relacionado con la adjudicación en venta de 02 solares para vivienda, ubicados en el Proyecto denominado **“LOTIFICACIÓN EL PLAYON I”**, situado en cantón San Ramón Grifal, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, **código de proyecto 101119, SSE 623, entrega 44,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que según Acuerdo de Junta Directiva de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas contenido en el Punto 5 Letra “A” del Acta No. JD-4/86 de fecha 30 de enero de 1986, la **HACIENDA “EL PLAYON”** fue adquirida por FINATA mediante expropiación efectuada a la señora **MARIA ADELA ISLEÑO** conocida por **MARIA ADELA ISLEÑO DE ESCOBAR**, por la cual se fijó el monto de indemnización o valor del inmueble en ¢41,386.07 equivalentes a $4,729.84 por el área de 12 Hás. 78 As. 81 Cás., equivalentes a 18 Manzanas 1,544.88 Varas Cuadradas, o 127,881.00 Metros Cuadrados, con un valor por hectárea de $369.86 y por metro cuadrado de $0.036986, transferida según Acta No. --- del Libro --- de Transferencias de Dominio del departamento de San Vicente, que fue inscrita al No. --- del Libro --- de Propiedad **FINATA** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, actualmente trasladada a la Matrícula **----00000**, del mencionado Registro.
2. Mediante Acuerdo de Junta Directiva de **FINATA** contenido en el Punto 5 letra C del Acta N°. JD-25/92 de fecha 15 de julio de 1992, se autorizó la venta de Lotes Agrícolas de la mencionada propiedad, cuya capacidad no excediera de 1,000.00 varas cuadradas, y se aprobó el financiamiento para los mencionados inmuebles, constituyéndose así la **LOTIFICACION “EL PLAYON”**, los cuales sumadas sus áreas reflejaban una extensión superficial de 7 Hás. 07 As. 41.77 Cás., equivalentes a 70,741.77 Metros Cuadrados, que fueron distribuidos de la siguiente manera: En el polígono “A” --- lotes, en el polígono “B” --- lotes, en el polígono “C” 11 lotes, en el polígono “D” --- lotes, en el polígono “E” --- lotes, en el polígono “F” --- lotes, en el polígono “G” --- lotes, en el polígono “H” --- lotes, en el polígono “I” --- lotes, en el polígono “J” --- lotes, en el polígono “K” ---lotes, en el polígono “L” --- lotes, en el polígono “M” --- lotes, en el polígono “N” --- lotes, en el polígono “O” --- lotes, en el polígono “P” --- lotes y en el polígono “Q” --- lotes, haciendo un total de --- lotes. El Aludido Punto de Acta fue modificado de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto 5 Letra B del Acta N°. JD-38/92 de Sesión celebrada el día 21 de octubre de 1992, en el sentido que el área total de los lotes agrícolas se había disminuido en 356.86 V2,equivalentes a 249.41 M2, lo cual generó que se elaborara un nuevo cuadro resumen de distribución de créditos.
3. En el Punto XVIII del Acta de Sesión Ordinaria 11-2016 de fecha 16 de marzo de 2016 se modificó el Punto 5 Letra B del Acta N°. JD-38/92 de Sesión celebrada el día 21 de octubre de 1992, por haberse aprobado nuevos planos del proyecto desarrollado en el inmueble identificado administrativamente como **“HACIENDA EL PLAYON”**, y registralmente innominado, ubicada en cantón San Ramón Grifal, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, en el que se constituyó la **LOTIFICACION “EL PLAYON”**, y según plano aprobado por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional del Centro Nacional de Registros denominado como **LOTIFICACION “EL PLAYON I”,** en un área de 8 Hás. 34 As. 23.14 Cás., equivalentes a 83,423.14 Metros Cuadrados, que comprende: --- solares para vivienda (Polígonos A al Q), zonas de protección (3), calles, Cancha de Futbol y Quebrada. Se aclara que originalmente los inmuebles estaban tipificados como Lotes Agrícolas, pero debido a su extensión y su uso en el acuerdo antes citado fueron tipificados como Solares. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
4. Según valúos de fecha 14 de octubre de 2019, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, recomienda el precio de venta por metro cuadrado de $4.14 y $6.28, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria 03-2015 de fecha 21 de enero de 2015.
5. Según informe técnico con referencia SGD-02-1655-19, de fecha 23 de octubre de 2019 emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos hace mención que de los dos inmuebles, solamente 1 está en posesión material del solicitante, de forma quieta, pacífica y sin interrupción, de acuerdo al siguiente detalle:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION (EN AÑOS)** | **TECNICO  DE LA OFICINA REGIONAL CENTRAL** |
| MARIA ELENA JOYA BARRERA | 06-03-2019 | 1 | Tomás Rajo |

No así el otro inmueble, según el informe antes mencionado, se verifico en los sistemas informáticos de registro de beneficiarios que lleva la institución y se constató que éste no ha sido adjudicado a favor de ninguna persona, por lo que se encuentra disponible para su adjudicación.

1. De acuerdo a declaraciones simples contenidas en las solicitud de adjudicación de inmuebles de fechas 16 de noviembre de 2018 y 06 de marzo de 2019; los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.
2. Se hace constar que la solicitud de adjudicación 78791 de fecha 16 de noviembre de 2018 , así como también las Carencias de Bienes de fecha 01 y 19 noviembre de 2018, se encuentran vencidas, debido a trámites internos de la actualización de la información, por lo que el señor Tomás Rajo técnico de la Región Paracentral, se contactó vía telefónica con los señores Carlos Orellana Sigaran y María Elena Joya Barrera, quienes ratificaron el contenido de la información, solicitando que se tomen en consideración por haber sido presentadas en su debida oportunidad.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico emitido por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, listado de valores y extensiones, reporte de valúo por solar, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicación emitidos por la Oficina Regional Paracentral, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos y por el Departamento de Recuperación y Adjudicación de Inmuebles FINATA–Banco de Tierras, Acta de Transferencia, acuerdos de Junta Directiva, solicitudes de adjudicación de inmuebles, copia de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria, carencias de bienes, impresión de consulta virtual de las matrículas en ventanilla del CNR; con lo que se justifican las circunstancias legales

para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 29 inciso 1° de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 solares para vivienda a favor de los señores: 1) **CARLOS ORELLANA SIGARAN** y su compañera de vida **MIRNA LETICIA REYES ALVARADO; 2) MARIA ELENA JOYA BARRERA** y su hijo **JOSE ALFREDO JOYA BARRERA**,de las generales antes expresadas, ubicados en el Proyecto de Asentamiento Comunitario denominado. **“LOTIFICACIÓN EL PLAYÓN I”**, desarrollado en el inmueble identificado como **“HACIENDA EL PLAYON”,** situada en cantón San Ramón Grifal, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | | **PORCION** | **POL** | **No** |
| **No DE ENTREGA: 44** | |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | LOTIFICACION EL PLAYON 1 | --- | --- | 244.62 | 1536.21 | 13441.84 |
| 244.62 | 1536.21 | 13441.84 |
| **Área Total: 244.62**  **Valor Total : $ 1536.21**  **Valor Total : ¢ 13441.84** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Solares:  ----00000 | LOTIFICACION EL PLAYON 1 | | --- | | --- | 244.54 | 1012.40 | | 8858.50 | |
| 244.54 | 1012.40 | | 8858.50 | |
| **Área Total: 244.54**  **Valor Total : $ 1012.40**  **Valor Total : ¢ 8858.50** | | | | | | | | | | |
| **TOTAL SOLARES** | | | **2** | | **489.16** | | | | **2548.61** | | **22300.34** |
| **TOTAL LOTES** | | | **0** | | **0** | | | | **0** | | **0** |

**SEGUNDO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999.**TERCERO:**Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**CUARTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **QUINTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

““””XIII) A solicitud de los señores: **1) CARLOS ENRIQUE HERNANDEZ**, de ---años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su menor hijo **---;** y **2)OSMIN ARBAIZA**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---, y su hija **KARLA DEL CARMEN ARBAIZA HERNANDEZ**, de --- años de edad, ---, del domicilio de ---, departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 128, relacionado con la adjudicación en venta de 02 lotes agrícolas, ubicados en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como**HACIENDA SAN JOSE ARRAZOLA Y HACIENDA GUAYACAN NUMERO UNO, PARCELA TRES,** conocido administrativamente como **HACIENDA EL GUAYACAN Y LAS VERTIENTES (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR)**,situada en cantón Las Flores, jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador, **código de proyecto 061801, SSE 1151, entrega 53,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. El inmueble en mención, fue adquirido mediante Compraventa, el cual estaba formado por 3 porciones, las que se identificaron en ese momento de la siguiente manera:

**El Guayacán**, con una extensión superficial de 1,144,699.00 Mts², por un precio de $995,890.00, conforme en el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria 39-2009, de fecha 25 de noviembre de 2009.

**Resto Nor Oriente**, con una extensión superficial de 763,487.78 Mts², por un precio de $664,230.00, conforme el Punto XXXI del Acta de Sesión Ordinaria 40-2009, de fecha 2 de diciembre de 2009.

**Resto Sur**, con una extensión superficial de 262,504.42 Mts², por un precio de $228,380.00, conforme el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria 8-2010, de fecha 25 de febrero de 2010.

Dichos inmuebles fueron reunidos resultando un área de 217 Hás., 06 Ás., 91.20 Cás., por un precio total de $1,888,500.00, a razón de un precio por hectárea de $8,699.99 y por metro cuadrado de $ 0.86999, según Escritura Pública de Reunión de Inmuebles número --- Libro --- de Protocolo, de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los oficios notariales de la licenciada Marisol Pastora Sandino, quedando inscrita a la Matrícula -----00000. Es de mencionar que el inmueble del caso fue remedido resultando de dicho acto un área total de 215 Hás., 47 Ás., 20.40 Cás., según Escritura Pública de Protocolización de Resolución Final de Diligencias de Remedición, número --- Libro --- de Protocolo, de fecha --- de --- de ---, otorgada ante los oficios notariales del licenciado Carlos Daniel Ayala Turcios, quedando inscrita a la Matrícula ----00000, Asiento ---; ambas inscripciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, con sede en la ciudad de San Salvador.

1. Mediante el Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 12-2013, de fecha 4 de abril de 2013, se aprobó el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble en mención, con un área total de 215 Hás., 47 As., 20.40 Cás., que incluye: **Lotificación Agrícola:**--- Lotes Agrícolas (Polígonos 1 al 13), **Asentamiento Comunitario:**--- Solares (Polígonos A al L), Reservorio; Planta de Tratamiento de Aguas Negras (ANDA); Iglesia; Pozos; Canal; Acceso 1; Acceso 2; Talud; Casa Comunal; Zonas de Protección (de la ZP-1 a la ZP-23), Zonas Verdes (de la ZV-1 a la ZV-9); Quebradas (de la 1 a la 10) y Calles. Es de mencionar, que las áreas que han sido identificadas como zonas verdes, conservarán su uso como tal y no serán parceladas debido a su tipificación y características. Se recomienda el precio de venta por hectárea para los lotes Agrícolas de $14,137.49 con clase de suelo III. Se aclara que los criterios utilizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos para recomendar el precio de venta son los aprobados en el Punto XXV del Acta de Sesión Ordinaria 26-2010, de fecha 15 de julio de 2010. Dentro del Proyecto relacionado se encuentran los inmuebles objeto del presente punto de acta.
2. Según valúos de fecha 03 de febrero de 2020, realizados por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para los inmuebles, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionara en el acuerdo Primero del presente punto de acta y que han sido requeridos por los solicitantes calificados dentro del Programa de Solidaridad Rural como Campesinos sin Tierra.
3. Los solicitantes se encuentranposeyendo los inmuebles de forma quieta, pacífica y sin interrupción, de acuerdo al detalle siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **NOMBRE DEL BENEFICIARIO** | **FECHA DE LEVANTAMIENTO DE ACTA DE POSESIÓN** | **PERIODO DE POSESION**  **(EN AÑOS)** | **TECNICO DE LA OFICINA REGIONAL CENTRAL** |
| 1 | Carlos Enrique Hernández | 08/01/2020 | 2 | Carlos Mauricio  Siliezar |
| 2 | OsminArbaiza | 11/12/2019 | 1 | Carlos M. Siliezar |

1. De acuerdo a las Declaraciones Simples contenidas en las Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles de fecha 08 y 23 de enero de 2020, los peticionarios manifiestan que ni ellos ni los integrantes de su grupo familiar son empleados del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, Cuadro de Valores y Extensiones, Reportes de Valúos por Lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones emitidos por la Oficina Regional Central y los departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitudes de Adjudicación de Inmuebles, Actas de Posesión Material, copias de documentos únicos de identidad, tarjetas de identificación tributaria y carencias de bienes, Informe de Justificación de Inmuebles, y Certificación de Partida de Nacimiento; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además los beneficiarios cumplen con los requisitos necesarios para las adjudicaciones, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 02 lotes agrícolas a favor de los señores: **1)CARLOS ENRIQUE HERNANDEZ**, y su menor hijo **---; y 2)OSMIN ARBAIZA**, y su hija **KARLA DEL CARMEN ARBAIZA HERNANDEZ;**de las generales antes expresadas, en el Proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble identificado como **HACIENDA SAN JOSE ARRAZOLA Y HACIENDA GUAYACAN NUMERO UNO, PARCELA TRES,** conocido administrativamente como **HACIENDA EL GUAYACAN Y LAS VERTIENTES (RESTO NOR ORIENTE Y RESTO SUR)**,situada en cantón Las Flores, jurisdicción de Tonacatepeque, departamento de San Salvador,quedando las adjudicaciones conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 53** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Lotes:  ----00000 | HDA. SAN JOSE ARRAZOLA Y HDA. GUAYACAN 1 PARCELA 3 | --- | --- | 5258.62 | 7434.37 | 65050.74 |
| 5258.62 | 7434.37 | 65050.74 |
| **Área Total: 5258.62**  **Valor Total ($): 7434.37**  **Valor Total (¢): 65050.74** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | Lotes:  ----00000 | HDA. SAN JOSE ARRAZOLA Y HDA. GUAYACAN 1 PARCELA 3 | --- | --- | 4937.51 | 6980.40 | 61078.50 |
| 4937.51 | 6980.40 | 61078.50 |
| **Área Total: 4937.51**  **Valor Total ($): 6980.40**  **Valor Total (¢): 61078.50** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **2** | **10196.13** | **14414.77** | **126129.24** |

**SEGUNDO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999.**TERCERO:**Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**CUARTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore las respectivas escrituras y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de las mismas. **QUINTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de las correspondientes escrituras. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“””””XIV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 129, solicitado por la Subgerencia de Desarrollo Rural mediante oficio SGD-03-0101-2020, de fecha 31 de enero de 2020, referente a la modificación del Acuerdo Primero del Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 3 de mayo de 2019, en el sentido de corregir las áreas de los polígonos B, C, D y área de calles, por haberse modificado las áreas de los solares identificados como 11, 12 y 13 del Polígono “B”; 9, 9-A y 10 del Polígono “C”; 12 y 13 del Polígono “D”, resultantes de la primera etapa del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado por la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “SAN RAYMUNDO” DE R.L.,**  en el inmueble denominadoregistralmente como HaciendaSan Raymundo Porción dos, ubicado en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, de conformidad al plano aprobado por la Oficina de Mantenimiento Catastral del CNR del departamento de Ahuachapán; así como corregir la cantidad de colonos a quienes les serán transferidos los inmuebles junto a sus correspondientes grupos familiares.Al respecto después de analizado el expediente del caso e informe técnico, la Gerencia Legal hace las siguientes **consideraciones**:

1. Que en el Acuerdo Primero del punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 03 de mayo de 2019, la Junta Directiva acordó autorizar la transferencia de Solares para vivienda a título de venta a favor de 136 colonos con sus respectivos grupos familiares, en un área de 47,355.19 Metros cuadrados, que comprende la primera etapa del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado por la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria San Raymundo de R.L en el inmueble denominado registralmente como Hacienda San Raymundo Porción dos, de la mencionada ubicación, constituyéndose según planos preliminares de la siguiente manera:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION DOS** | | |
| **MATRICULA ----00000** | | |
| **Descripción** | **Área (Hás)** | **Área (M**²) |
| **ASENTAMIENTO COMUNITARIO (458 Solares)** |  |  |
| POLIGONO A (--- Solares) | 00 Has 51 Cas 22.64 As | 5,122.64 |
| POLIGONO B (--- Solares) | 00 Has 39 Cas 69.80 As | 3,969.80 |
| POLIGONO C (---Solares) | 00 Has 34 Cas 03.37 As | 3,403.37 |
| POLIGONO D (---Solares) | 00 Has 40 Cas 13.98 As | 4,013.98 |
| POLIGONO E (---Solares) | 00 Has 37 Cas 64.01 As | 3,764.01 |
| POLIGONO G (--- Solares) | 00 Has 53 Cas 27.96 As | 5,327.96 |
| POLIGONO H (---Solares) | 00 Has 17 Cas 35.69 As | 1,735.69 |
| POLIGONO I (--- Solares) | 00 Has 12 Cas 69.91 As | 1,269.91 |
| POLIGONO J (--- Solares) | 00 Has 33 Cas 37.24 As | 3,337.24 |
| POLIGONO K (--- Solares) | 00 Has 14 Cas71.72 As | 1,471.72 |
| POLIGONO L (--- Solares) | 01 Has 12 Cas 81.88 As | 11,281.88 |
| POLIGONO L-1 (--- Solares) | 00 Has 22 Cas 11.47 As | 2,211.47 |
| POLIGONO LL (--- Solares) | 00 Has 20 Cas 92.73 As | 2,092.73 |
| POLIGONO M (---- Solares) | 00 Has 48 Cas 36.27 As | 4,836.27 |
| POLIGONO N (--- Solares) | 00 Has 62 Cas 19.67 As | 6,219.67 |
| POLIGONO Ñ (--- Solares) | 00 Has 64 Cas 41.59 As | 6,441.59 |
| POLIGONO O (--- Solares) | 00 Has 33 Cas 94.79 As | 3,394.79 |
| POLIGONO P (--- Solares) | 00 Has 59 Cas 52.33 As | 5,952.33 |
| POLIGONO Q (--- Solares) | 00 Has 49 Cas 35.53 As | 4,935.53 |
| POLIGONO R (--- Solares) | 00 Has 52 Cas 65.00 As | 5,265.00 |
| POLIGONO S (--- Solares) | 00 Has 84 Cas 66.52 As | 8,466.52 |
| POLIGONO T (--- Solares) | 01 Has 08 Cas 23.91 As | 10,823.91 |
| POLIGONO U (--- Solares) | 00 Has 65 Cas 35.47 As | 6,535.47 |
| POLIGONO V (---Solares) | 00 Has 60 Cas 76.94 As | 6,076.94 |
| POLIGONO W (--- Solares) | 00 Has 53 Cas 95.53 As | 5,395.53 |
| POLIGONO X (--- Solares) | 00 Has 25 Cas 91.61 As | 2,591.61 |
| POLIGONO Y (--- Solares) | 00 Has 52 Cas 54.11 As | 5,254.11 |
| POLIGONO Z (--- Solares) | 00 Has 69 Cas 32.33 As | 6,932.33 |
| **SUBTOTAL** | **13 Has 81 Cas 24.00 As** | **138124.00** |
| **AREAS COMPLEMENTARIAS** |  |  |
| **ZONAS VERDES (2)** | 01 Has 08 Cas 58.77 As | 10,858.77 |
| **CALLES** | 04 Has 35 Cas 60.10 As | 43,560.10 |
| **SUBTOTAL** | **05 Has 44 Cas 18.87 As** | **54418.87** |
| **TOTAL** | **19 Has 25 Cas 42.87 As** | **192542.87** |

Aclarándose que con dicha desmembración se agota la cabida registral del inmueble.

1. Que posterior a la aprobación del Proyecto de Asentamiento Comunitario por parte de la Junta Directiva Institucional, la Oficina de Mantenimiento Catastral del CNR del departamento de Ahuachapán, observó la transacción del Proyecto, debido a que el perímetro donde se desarrolla el mismo, no concordaba con la base catastral que controla el referido Registro, esto debido a que la Cooperativa había realizado un acto de remedición previo, generando así que las áreas de los solares identificados como 11, 12 y 13 del Polígono “B”; 9, 9-A y 10 del Polígono “C”; 12 y 13 del Polígono “D” y Calles variaran; por lo que la Sug-Gerencia de Desarrollo Rural, determinó que el plano que ampara el Proyecto en cuestión, debía ser modificado.
2. En ese sentido, el Departamento de Proyectos de Parcelación de este Instituto, con el fin de superar las observaciones antes mencionadas, procedió a realizar las correcciones en los tramos donde el perímetro no concordaba con la base catastral, dando como resultado que las áreas de los solares números: 11 con un área de 514.18 Mts², 12 con un área de 249.17 Mts², y 13 con un área de 276.20 Mts², todos del **Polígono “B”;** 9 con un área de 352.07 Mts² , 9-A con un área de 339.55 Mts² y 10 con un área de 454.39 Mts², todos del **Polígono “C”**; 12 con un área de 420.58 Mts² y 13 con un área de 255.81 Mts², ambos del **Polígono “D”** se redujerán, y las calles con un área de 43,560.10 Mts², se incrementaran, siendo las correctas las siguientes: Solar 11 con un área de 513.87 Mts², 12 con un área de 247.55 Mts², y 13 con un área de 273.74 Mts², todos del **Polígono “B”;** 9 con un área de 327.01 Mts² , 9-A con un área de323.54 Mts² y 10 con un área de 454.18 Mts², todos del **Polígono “C”**; 12 con un área de 419.65 Mts² y 13 con un área de 254.28 Mts², ambos del **Polígono “D”**, y **Calles** con un área de43,608.23 Mts².
3. Superadas las observaciones detalladas en el considerando anterior de conformidad al plano aprobado, el Proyecto de Asentamiento Comunitario ejecutado por la mencionada **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “SAN RAYMUNDO”, DE R.L.,** en el inmueble inscrito bajo la matricula número ----00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente, Departamento de Ahuachapán, queda distribuido de la siguiente manera:

**CUADRO RESUMEN GENERAL DE AREAS DE HACIENDA SAN RAYMUNDO PORCIÓN 2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HACIENDA SAN RAYMUNDO, MATRICULA ----00000** | | |
| **Asentamiento Comunitario (458)** |  |  |
| POLIGONO A (--- solares) | 00Has. 51As. 22.64Cas. | 5,122.64 |
| POLIGONO B (--- solares) | 00Has. 39As. 65.41Cas. | 3,965.41 |
| POLIGONO C (--- solares) | 00Has. 33As. 62.09Cas. | 3,362.09 |
| POLIGONO D (--- solares) | 00Has. 40As. 11.52Cas. | 4,011.52 |
| POLIGONO E (--- solares) | 00Has. 37As. 64.01Cas. | 3,764.01 |
| POLIGONO G (--- solares) | 00Has. 53As. 27.96Cas. | 5,327.96 |
| POLIGONO H (--- solares) | 00Has. 17As. 35.69Cas. | 1,735.69 |
| POLIGONO I (--- solares) | 00Has. 12As. 69.91Cas. | 1,269.91 |
| POLIGONO J (--- solares) | 00Has. 33As. 37.24Cas. | 3,337.24 |
| POLIGONO K (--- solares) | 00Has. 14As. 71.72Cas. | 1,471.72 |
| POLIGONO L (--- solares) | 01Has. 12As. 81.88Cas. | 11,281.88 |
| POLIGONO L-1 (--- solares) | 00Has. 22As. 11.47Cas. | 2,211.47 |
| POLIGONO LL (---solares) | 00Has. 20As. 92.73Cas. | 2,092.73 |
| POLIGONO M (--- solares) | 00Has. 48As. 36.27Cas. | 4,836.27 |
| POLIGONO N (--- solares) | 00Has. 62As. 19.67Cas. | 6,219.67 |
| POLIGONO Ñ (--- solares) | 00Has. 64As. 41.59Cas. | 6,441.59 |
| POLIGONO O (--- solares) | 00Has. 33As. 94.79Cas. | 3,394.79 |
| POLIGONO P (--- solares) | 00Has. 59As. 52.33Cas. | 5,952.33 |
| POLIGONO Q (---solares) | 00Has. 49As. 35.53Cas. | 4,935.53 |
| POLIGONO R (--- solares) | 00Has. 52As. 65.00Cas. | 5,265.00 |
| POLIGONO S (--- solares) | 00Has. 84As. 66.52Cas. | 8,466.52 |
| POLIGONO T (--- solares) | 01Has. 08As. 23.91Cas. | 10,823.91 |
| POLIGONO U (--- solares) | 00Has. 65As. 35.47Cas. | 6,535.47 |
| POLIGONO V (--- solares) | 00Has. 60As. 76.94Cas. | 6,076.94 |
| POLIGONO W (--- solares) | 00Has. 53As. 95.53Cas. | 5,395.53 |
| POLIGONO X (--- solares) | 00Has. 25As. 91.61Cas. | 2,591.61 |
| POLIGONO Y (--- solares) | 00Has. 52As. 54.11Cas. | 5,254.11 |
| POLIGONO Z (--- solares) | 00Has. 69As. 32.33Cas. | 6,932.33 |
| **SUBTOTAL** | **13Has. 80As. 75.87Cas.** | 138,075.87 |
| **Áreas Complementarias (2):** |  |  |
| ZONA VERDE 1 | 00Has. 75As. 75.24Cas. | 7,575.24 |
| ZONA VERDE 2 | 00Has. 32As. 83.53Cas. | 3,283.53 |
| **SUBTOTAL** | **01Has. 08As. 58.77Cas.** | 10,858.77 |
| CALLES | 04Has. 36As. 08.23Cas. | 43608.23 |
| **SUBTOTAL** | **04Has. 36As. 08.23Cas.** | 43,608.23 |
| **AREA TOTAL DEL PROYECTO** | **19Has. 25As. 42.87Cas.** | **192,542.87** |

**Con esta desmembración se agota la cabida registral del inmueble.**

**RESUMEN DEL PROYECTO HACIENDA SAN RAYMUNDO, PORCION 2**

* --- SOLARES
* 2 ZONAS VERDES
* CALLES

1. Que en el Acuerdo Primero del punto de acta objeto de modificación, la Junta Directiva de este Instituto acordó también transferir los solares para vivienda a favor de 136 colonos con sus respectivos grupos familiares; sin embargo, la Asociación Cooperativa en comento, en fecha --- de --- del año dos mil ---, celebró Asamblea General Extraordinaria de asociados, acordando como punto Cuarto del acta número ---, ”Aprobar la transferencia de solares para vivienda a título de venta a favor de 131 colonos y su grupo familiar, en un área de 45,721.60 metros cuadrados, que constituye la primera etapa del Proyecto de Asentamiento comunitario desarrollado por la Asociación Cooperativa, establecer el precio de venta de los inmuebles y autorizar al Presidente para la firma de las correspondientes escrituras.
2. En razón de lo anterior, la transferencia de los Solares para vivienda se realizará en los términos antes mencionados, quedando distribuidos de la siguiente manera: en el **Polígono “A” --- Solares** (1, 2, 9, 10,11,12,14,15,16,17 y 18); **Polígono “B” --- Solares** (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8); **Polígono “C” --- Solares** (1, 2, 3, 5, 7, 8, 9 y 9-A); **Polígono “D” --- Solares** (8, 9, 10, 11 y 14); **Polígono “E”--- Solares** (1, 4, 5, 6, 7, 10, 11 y 14); **Polígono “G”--- Solares** (3 y 5); **Polígono “I”---Solar** (2); **Polígono “J”--- Solar** (2); **Polígono “K”--- Solares** (2 y 3), **Polígono “L”--- Solares** (1, 2, 3, 5, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 35, 36, 41 y 42); **Polígono “L-1”--- Solar** (6), **Polígono “LL”--- Solar** (4), **Polígono “M”--- Solares** (3, 5, 7, 13 y 14); **Polígono “N”--- Solares** (7, 8, 9 y 10); **Polígono “Ñ”--- Solares** (8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20); **Polígono “P”--- Solares** (4, 13 y 19); **Polígono “Q” --- Solares** (9, 10 y 11); **Polígono “R”--- Solares** (1, 11, 16 y 17); **Polígono “S”--- Solares** (7, 8, 20, 21, 22, 23 y 30); **Polígono “T”--- Solares** (2, 3, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 27, 32, 33, 34 y 38); **Polígono “U”--- Solares** (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 20); **Polígono “V”--- Solares** (2, 9, 10, 12, 15, 23 y 24); **Polígono “W”--- Solares** (1, 3, 4, 7, 11, 13, 17 y 20); **Polígono “X” --- Solares** (1, 2, 3, 4, 5 y 8); **Polígono “Y” --- Solar** (16); **Polígono “Z”--- Solares** (1, 2, 4, 5, 10, 11, 11-A, 12, 14 y 16); los cuales sumados hacen un área de 45,721.60 metros cuadrados; quedando el resto de área útil del Proyecto para transferirse posteriormente.
3. Habiéndose comprobado que la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “SAN RAYMUNDO”, DE R.L.,** cumplió con los requisitosestablecidos en la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales Comunitarias Campesinas y beneficiarios de la Reforma Agraria, referente a la transferencia de solares para vivienda a favor de 131 colonos con sus respectivos grupos familiares, en un área de 45,721.60 metros cuadrados, que constituye la primera etapa del Proyecto de Asentamiento comunitario desarrollado por la aludida Asociación Cooperativa, mismos que se encuentran anexos al expediente asociativo que lleva el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, se considera factible la modificación del Acuerdo Primero del Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 3 de mayo de 2019, en el sentido de corregir las áreas de los polígonos B, C, D y área de calles, por haberse modificado las áreas de los solares identificados como 11, 12 y 13 del Polígono “B”; 9, 9-A y 10 del Polígono “C”; 12 y 13 del Polígono “D”, y Calles, resultantes del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado por la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “SAN RAYMUNDO” DE R.L.,**  en el inmueble denominadoregistralmente como HaciendaSan Raymundo Porción dos, ubicado en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán; así como la cantidad de colonos a quienes se les transferirán los solares de vivienda a título de venta junto a sus correspondientes grupos familiares.

Por tanto, estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y con fundamento en los artículos 8, 8-A y 8-B, de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, y artículos 27, 29 y 30 de su Reglamento, **ACUERDA: PRIMERO:** Modificar el Acuerdo Primero del Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 3 de mayo de 2019, en los siguientes términos: **a)** Corregir las áreas de los polígonos B, C, D y Calles, por haberse modificado las áreas de los solares identificados como 11, 12 y 13 del Polígono “B”; 9, 9-A y 10 del Polígono “C”; 12 y 13 del Polígono “D”, y Calles, resultantes del Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado por la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “SAN RAYMUNDO” DE R.L.,** en el inmueble denominadoregistralmente como Hacienda

San Raymundo Porción dos, ubicado en cantón Llano de Doña María, jurisdicción y departamento de Ahuachapán, tal y como se ha establecido en el considerando IVdel presente punto de acta; **b)** Autorizar la transferencia de solares para vivienda a título de venta a favor de 131 colonos con sus grupos familiares, en un área de 45,721.60 metros cuadrados. **SEGUNDO:** Ratificar en todas sus partes los demás Acuerdos contenidos en el Punto XXI del Acta de Sesión Ordinaria 09-2019, de fecha 3 de mayo de 2019. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””

““””XV) A solicitud de la señora: **CRISTINA JAZMIN SOTO MORALES,** de ---años de edad, ---, del domicilio de la ciudad y departamento de ---, con Documento Único de Identidad número ---; y su menor hija **---**; el señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 130, relacionado con la adjudicación en venta de 01 lote agrícola, ubicado en el Proyecto de Lotificación Agrícola y asentamiento comunitario desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según plano como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCION 2,**situada en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana, **código de proyecto 020519, SSE 1396, entrega 02,** en el cual la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

I. La Hacienda El Singuil fue adquirida mediante compraventa ofrecida por la Sociedad Explotaciones Cafetaleras S.A. de C. V., según consta en el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 7-2001, de fecha 15 de febrero de 2001, el cual fue ampliado por el Punto XII, del Acta de Sesión Ordinaria 10-2001, de fecha 7 de marzo de 2001, y modificado en el Punto XXVI del Acta de Sesión Ordinaria 15-2001, de fecha 19 de abril del año 2001, estableciéndose finalmente como área total adquirida de 1,432,736.04 Mts.², por un valor de $503,434.95.

Se aclara que a pesar de haberse adquirido el inmueble con un área de 1,432,736.04 Mts.², este inmueble fue inscrito a favor del ISTA al N° ---, del Libro ---, trasladado al SIRyC a la matrícula ----00000, con un área registral de 1,366,338.00 Mts.², sobre la cual se efectuaron desmembraciones, quedando los inmuebles según detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Área Mts.²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Matrícula** | **Factor Unitario $/Mts.²** |
| Porción 1 | 32,953.23 | 503,434.95 | ---- Libro --- | ----00000 | 0.368442 |
| Porción 2 | 540,410.04 | ----00000 |
| Porción 3 | 7,874.81 | ----00000 |
| Calles | 29,094.50 | - |
| Ríos | 6,216.53 | - |
| Resto Registral | 749,788.89 | ----00000 |
| **Total** | **1,366,338.00** |  |  |  |  |

En el Punto L, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario y Lotificación Agrícola desarrollado en el inmueble identificado como**HACIENDA EL SINGUIL,** denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 2**, inscrito a favor del ISTA a la matrícula ---, con un área de 540,410.04 M², que comprendió --- lotes agrícolas (Polígono 1), --- solares (polígonos S1, R1, Q1, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K , L, LL, M, N, O, P, Z, S, Ñ, R, Q), áreas complementarias (Zona Verde 1 y 2, Zona de Protección: 1ª, 1B, 2ª, 2B, 3A y 3B), Calles, Quebradas (1 y 2); destinado el Proyecto para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierra, siendo inscrita la DCD estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

En el Punto XXXIV, del Acta de Sesión Ordinaria 36-2015, de fecha 24 de septiembre de 2015, se aprobó el Proyecto de Asentamiento Comunitario desarrollado en el inmueble denominado **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 3,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área que fue remedida por lo que quedó con una extensión superficial de 8,504.68 Mts.²., que comprende --- solares del Polígono “T”, iglesia y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

II. **HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN SANTA RITA:** ofrecida en venta por los señores Emmanuel Antonio Morales Menéndez, Ángel Rogelio Mauricio Morales Menéndez, Rogelio Ronald Enecon Morales Méndez y Mery Margareth Cristal Morales Menéndez, según costa en el Punto XIX, del Acta de Sesión Ordinaria 25-2001, de fecha 28 de junio del año 2001, cuya adquisición se realizó de dos formas, una parte por compraventa y la otra por expropiación, por ser excedente de tierras rústicas del límite de 245 hectáreas, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Origen** | **Denominación** | **Área m²** | **Valor $** | **Inscripción** | **Traslado SIRyC** | **Factor Unitario $/Mts.²** |
| Compraventa | Porción 1 | 343,715.27 | 369,809.56 | --- Libro --- | ----00000 | 0.351323 |
| Porción 2 | 250,262.14 | ----00000 |
| Porción 3 | 167,481.15 | ----00000 |
| Porción 4 | 291,161.92 | ----00000 |
| **Subtotal** | **1,052,620.48** |  | | | |
| Excedente | Sin Denominación | 364,356.85 | 128,006.85 | --- Libro --- | ----00000 | 0.351323 |
| **Total** | | **1,416,977.33** | **497,816.41** |  |  |  |

Mediante el Punto XXX, del Acta de Sesión Ordinaria 37-2001, de fecha 27 de septiembre del año 2001, se aprobó el proyecto de Asentamiento Comunitario que se ha desarrollado en la **HACIENDAEL SINGUIL, PORCIONES SANTA RITA Y SINGUIL,** en un área de 258,743.13 M², que comprende: en la **PORCIÓN SANTA RITA SECTOR NORTE Y SUR**, Asentamiento Comunitario No. 1; --- solares para vivienda polígono A al P, y en las Porciones **SINGUIL SECTOR NORTE,** Asentamiento comunitario No. 2; ---solares para vivienda,polígonos del E al S;y en **SECTOR SUR,** polígono A al Z, mas áreas de servicios, destinado para el Programa se Solidaridad Rural.

En el Punto LI, del Acta de Sesión Ordinaria 34-2012, de fecha 3 de octubre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 1,** inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 343,715.27 M², que comprende --- lotes agrícolas, --- solares y áreas complementarias, destinado para el Programa de Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierras siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Según el Punto XXIII, del Acta de Sesión Ordinaria 40-2012, de fecha 21 de noviembre de 2012, se aprobó el proyecto de Lotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario denominando el proyecto como**: HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 2,** inscrito a favor de ISTA a la matrícula ----00000, con un área de 250,262.14 M², que

comprendió--- lotes agrícolas, --- solares y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

III. Para poder continuar con el desarrollo de los proyectos en las porciones restantes, fue necesario realizar diligencias de reunión de inmueble de **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1**, con un área de 32,953.23 Mts.², inscrito a favor del ISTA a la matrícula ----00000 y **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, con un área de 167,481.15 Mts.², inscrita a favor del ISTA a la matrícula ----00000; la que fue inscrita a la matrícula ----00000, con un área de 200,434.38 Mts.², posteriormente se realizó una remedición en el inmueble, reduciendo su área a 183,243.38 M², sobre el cual según consta el Punto III, del Acta de Sesión Ordinaria 30-2014, de fecha 20 de agosto de 2014, se aprobó el proyecto de Lotificación agrícola y Asentamiento Comunitario denominando como: **HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 1yHACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN SANTA RITA PORCIÓN 3**, que comprende --- Lotes agrícolas (polígonos 1 y 2), --- solares, iglesia, zona de protección y calles, destinado para el Programa de Solidaridad Rural, siendo inscrita la DCD, estando en proceso de finalización de la adjudicación y escrituración de los inmuebles a los beneficiarios, por lo que no será necesario efectuar ninguna modificación.

Con la finalidad de continuar con el proceso de desarrollo de proyectos en el resto de los inmuebles que aún tienen pendientes procesos de aprobación de planos en CNR, se han seguido diligencias de reunión de inmuebles en las porciones que se detallan a continuación:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominación** | **Matrícula** | **Origen** | **Área Mts.²** | **Matrícula de Reunión** |
| HACIENDA EL SINGUIL RESTO | ----00000 | Compraventa | 749,788.89 | ----00000 |
| HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA PORCIÓN 4 | ----00000 | Compraventa | 291,161.92 |
| SIN DENOMINACIÓN | ----00000 | Excedente | 364,356.85 |
| **TOTAL** |  |  | **1,405,307.66** |  |

Como el área donde se desarrolla el proyecto está constituido por tres inmuebles que fueron adquiridos de manera distinta, y para determinar el valor total que resultó de la Reunión de Inmuebles, y que posteriormente fue remedido, se hace necesario efectuar un prorrateo o cálculo de los valores de adquisición, es decir multiplicando el factor de adquisición por el área de cada uno que fue reunido, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Origen** | **Inmueble** | **Área m²** | **Valor en $** | **Factor Unitario** |
| Compraventa | HACIENDA EL SINGUIL RESTO REGISTRAL | 749,788.89 | 276,253.72 | 0.368442 |
| Compraventa | HACIENDA EL SINGUIL PORCIÓN 4 | 291,161.92 | 102,291.88 | 0.351323 |
| Excedente | SIN DENOMINACIÓN | 364,356.85 | 128,006.94 | 0.351323 |
|  |  | **1,405,307.66** | **506,552.54** |  |

Los inmuebles antes descritos fueron remedidos originándose las porciones siguientes:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nombre del Proyecto** | **Área Mts.²** | **Matrícula** |
| **PORCIÓN UNO HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA** | 1,409,760.87 | ----00000 |
| **PORCIÓN DOS HACIENDA EL SINGUIL y SANTA RITA** | 78,326.83 | ----00000 |
|
| **TOTAL** | **1,488,087.70** |  |

**RESUMEN DE VALORES DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE DENOMINADO PORCIÓN UNO HACIENDA EL SINGUIL y PORCIÓN DOSHACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA.**

|  |  |
| --- | --- |
| Área de Proyecto Mts.² (según remedición) | 1,488,087.70 |
| Valor de inmueble | $506,552.54 |
| Valor por Hectárea | $3,404.05 |
| Factor Unitario Mts.² | $0.340405 |

En el Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019, se aprobó entre otros, el Proyecto deLotificación Agrícola y Asentamiento Comunitario, en el inmueble denominado registralmente como **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según planos como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCIÓN 2,** segúndetalle siguiente: que incluye --- Lotes Agrícolas Polígono 1; Área Verde y Calles, con una extensión superficial de 07 Hás., 83 Ás., 26.83 Cás., equivalente a 78,326.83 Mts².inscrito a la matrícula ----00000. Aprobándose el Valor Base de:$3,770.88 por hectárea para los lotes agrícolas con clase de suelo III, por lo que se recomienda el precio de venta para éste de $5,166.11, de acuerdo al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterio de Avalúos para la Transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA” aprobado en el Punto XV del acta de Sesión Ordinaria 03-2015, de fecha 21 de enero de 2015. Es de mencionar, que el área que ha sido identificada como zona verde, conservará su uso como tal y no será parcelada debido a su tipificación y características. Dentro del proyecto relacionado se encuentra el inmueble objeto del presente punto de acta.

IV. Es necesario advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura correspondiente de compraventa del inmueble que deberá cumplir con las medidas ambientales emitidas por la Unidad Ambiental Institucional, referentes a:

1. Que los beneficiarios, implementen medidas para el manejo de los residuos sólidos y de las aguas residuales; y de ser posible, que coordinen con las autoridades municipales para su apoyo;
2. Que eviten la deforestación en los bosques de galería (vegetación de la ribera de los ríos y quebradas);
3. Evitar las descargas de las aguas residuales de los estanques piscícolas a los cauces de los ríos y quebradas;
4. Minimizar el uso de agroquímicos en los cultivos;
5. Minimizar las quemas de rastrojos; y
6. Que eviten cultivar o deforestar las tierras de los inmuebles identificados como potencial Área Natural Protegida, que permita su restauración (El Cerro, Bosque La Tacuazina, El Pantano entre otros).

Lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Segundo del Punto XII del Acta de Sesión Ordinaria 29-2019, de fecha 20 de noviembre de 2019.

V. Según valúo de fecha 24 de febrero de 2020, realizado por el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, se recomienda el precio de venta para el inmueble, según detalle consignado en el cuadro de valores y extensiones que se relacionará en el Acuerdo Primero del presente punto de acta, y que ha sido requerido por la solicitante calificada dentro del Programa Campesinos Sin Tierra.

VI. Conforme al Acta de Posesión Material de fecha 18 de febrero de 2020, levantada por el técnico de la Oficina Regional Occidental, señor Darío Enrique Zelada Salazar, la solicitante se encuentra poseyendo el inmueble de forma quieta, pacífica y sin interrupción desde hace 7 años.

VII. De acuerdo a declaración simple contenida en la Solicitud de Adjudicación de Inmueble de fecha 18 de febrero de 2020, la peticionaria manifiesta que ni ella ni la integrante de su grupo familiar son empleadas del ISTA; situación robustecida de conformidad a la consulta realizada en la Base de Datos de Empleados de este Instituto.

Se ha tenido a la vista: Informe Técnico del Departamento de Asignación Individual y Avalúos, cuadro de valores y extensiones, reporte de valúo por lote, reportes de búsqueda de solicitantes para adjudicaciones generados por la Oficina Regional Occidental, departamentos de Asignación Individual y Avalúos y Análisis Jurídico, copia de acuerdos de Junta Directiva, Razón y Constancia de Inscripción de Desmembración en Cabeza de su Dueño a favor del ISTA, Solicitud de Adjudicación de Inmueble, Acta de Posesión Material, copia de documento único de identidad, tarjetas de identificación tributaria, certificación de partida de nacimiento y carencias de bienes; con lo que se justifican las circunstancias legales para sustentar dicha petición y que además la beneficiaria cumple con los requisitos necesarios para la adjudicación, por lo que la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado.

Con base a lo expuesto anteriormente y de conformidad a los Artículos 105 inciso primero de la Constitución de la República de El Salvador, 18 letras “a”, “g” y “h”, 51 y 52 de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria en relación al artículo 3 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de Las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas Beneficiarios de la Reforma Agraria, la Junta Directiva, **ACUERDA: PRIMERO:**Aprobar la adjudicación y transferencia por compraventa de 01 lote agrícola a favor de la señora: **CRISTINA JAZMIN SOTO MORALES,** y su menor hija **---;**de las generales antes expresadas, en el Proyecto de Lotificación Agrícola y asentamiento comunitario desarrollado en el inmueble denominado registralmente como: **HACIENDA SINGUIL Y SANTA RITA,** y según plano como **HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA, PORCION 2,**situada en jurisdicción de El Porvenir, departamento de Santa Ana**;** quedando la adjudicación conforme al cuadro de valores y extensiones siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **D.U.I. PROGRAMA** | **SOLAR / A COMP. Y LOTES** | |  | | **AREA (MTS)** | **VALOR ($)** | **VALOR (¢)** |
| **BENEFICIARIO** | **MATRICULA** | **PORCION** | **POL** | **No** |

|  |
| --- |
| **No DE ENTREGA: 02** |

**TASA DE INTERES 6%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ---- | Lotes:  ----00000 | HACIENDA EL SINGUIL Y SANTA RITA PORCION DOS | 1 | 10 | 7,639.93 | 3946.87 | 34,535.11 |
| 7,639.93 | 3946.87 | 34,535.11 |
| **Área Total: 7,639.93**  **Valor Total ($): 3946.87**  **Valor Total (¢): 34,535.11** | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TOTAL SOLARES** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **TOTAL LOTES** | **1** | **7639.93** | **3946.87** | **34535.11** |

**SEGUNDO**: Advertir a la adjudicataria, a través de una cláusula especial en la escritura de compraventa del inmueble, que deberá cumplir con las medidas ambientales, relacionadas en el considerando IV del presente punto de acta. **TERCERO:**Comisionar al Departamento de Créditos de este Instituto, para que haga efectivas las aplicaciones de precios, plazos y forma de pago de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto VII del Acta de Sesión Ordinaria Nº 39-99 de fecha 2 de diciembre del año 1999.**CUARTO:**Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Sección de Cobros, realice las gestiones correspondientes para el cobro en concepto de gastos administrativos y legales.**QUINTO:**Autorizar a la Gerencia Legal para que a través del Departamento de Escrituración elabore la respectiva escritura y al Departamento de Registro para que realice los trámites de inscripción de la misma.**SEXTO:**Facultar al señor Presidente para que por sí, o por medio de Apoderado Especial, comparezca al otorgamiento de la correspondiente escritura. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””

“””””XVI) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 131, en atención a oficio proveniente de la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda, con referencia DAJ/N-093/CC/2020, de fecha 12 de marzo de 2020, en el cual se emitió opinión recomendando la renegociación del Contrato Colectivo de Trabajo, celebrado y suscrito por el Instituto Salvadoreño deTransformación Agraria, "ISTA", yelSindicato deEmpresa Trabajadores del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, "SETISTA”, en lo que respecta a las Cláusulas N° 32 Vacaciones, 52 Salarios, 53 Bonificación y 54 Cuota Adicional en Efectivo, por lo que se hace necesaria la **modificación del Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 23-2019, de fecha 20 de septiembre de 2019**, en el cual la Junta Directiva Institucional acordó darse por enterada y ratificar las modificaciones acordadas en la etapa de trato directo en virtud de la revisión del Contrato Colectivo de Trabajo, que ha sido de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 481 y siguientes del Código de Trabajo; al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. El Contrato Colectivo de Trabajo celebrado y suscrito por el Instituto Salvadoreño de TransformaciónAgraria "ISTA" yelSindicato deEmpresa Trabajadores del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, "SETISTA", fue inscrito el día 9 de mayo del año 2016, bajo el número ---, de folio ---- a folio ----, del ---- Libro de Registro de Contratos Colectivos de Trabajo, que lleva el Departamento Nacional de Organizaciones Sociales de la Dirección General de Trabajo, del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.

El mismo, tiene por objeto regular durante su vigencia, las relaciones de trabajo entre los trabajadores y el Instituto, con la finalidad de armonizar y dignificar las relaciones laborales, a través de sus 63 cláusulas, surtiendo efecto según su texto a partir del día uno de junio del año 2019, con un plazo de vigencia de dos años, los cuales se prorrogaran automáticamente por periodos iguales, salvo que cualquiera de las partes solicitara su revisión, siendo este último caso el objeto del presente punto de acta.

1. Haciendo uso del procedimiento establecido en los artículos 481 y siguientes del Código de Trabajo, el "SETISTA" presentó el pliego de peticiones correspondiente, el que contenía la revisión de 27cláusulas del actual Contrato Colectivo de Trabajo y la propuesta de incorporar 8 nuevas, el cual fue conocido en la etapa de trato directo por una Comisión, presidida por el **Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón**, y en representación del "SETISTA" en su calidad de Secretaria General, la Licenciada Adriana Rocío Mauricio Ramírez,siendo que al cabo de cinco reuniones, se abordaron todas las Cláusulas a revisarse, lográndose acuerdos en su totalidad; no obstante, únicamente serán modificadas 25 de ellas, incorporando 4 de las nuevas Cláusulas propuestas, modificándose 1 y adicionándose 2 que no se encontraban consignadas en el pliego de peticiones, todo de acuerdo al principio de justicia laboral y de la política de Austeridad Pública, ratificando en la última jornada las mismas.
2. Por lo que, en el **Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria N° 23-2019, de fecha 20 de septiembre de 2019,** la Junta Directiva Institucional **acordó:** Darse por enterada y ratificar las modificaciones acordadas en la etapa de trato directo en virtud de la revisión del Contrato Colectivo de Trabajo,que ha sido celebrado y suscrito por el ISTA y el SETISTA, el cual comprende la modificación de 25 de ellas, incorporando 4 de las nuevas cláusulas propuestas, modificándose 1 y adicionándose 2 que no se encontraban consignadas en el pliego de peticiones, y que comenzó a surtir efectos a partir del día uno de junio de dos mil diecinueve, cuya duración será de dos años, prorrogándose automáticamente por periodos iguales siempre que ninguna de las partes pida una revisión del Contrato, a más tardar dentro de los últimos dos meses de su finalización o de cualquiera de sus prórrogas, tal como se estipula en la Cláusula 63.
3. Asimismo, de acuerdo al artículo doscientos ochenta y siete del Código de Trabajo, que reza en su primer inciso: *“Todo contrato colectivo celebrado con una institución oficial autónoma, necesita para su validez de la aprobación del respectivo Ministerio, oyendo previamente la opinión del Ministerio de Hacienda.”*

En razón de lo anterior, en Oficio con referencia DAJ/N-093/CC/2020, doce de febrero del año 2020, la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda emite opinión recomendando la renegociación del Contrato Colectivo de Trabajo, celebrado y suscrito por el "ISTA", yel"SETISTA”, por lo que se hace necesaria la modificación del **Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 23-2019, de fecha 20 de septiembre de 2019,** en lo que respecto a las Cláusulas N° 32 Vacaciones, 52 Salarios, 53 Bonificación, y 54 Cuota Adicional en Efectivo,que en dicho Acuerdo quedaron con la redacción textual siguiente:

***CLÁUSULA Nº 32,***

***VACACIONES***

*Los empleados de las oficinas centrales y regionales del ISTA, ya sea por el sistema de Ley de Salarios o Contratos, tendrán derecho a sus vacaciones según determina la Ley de Asuetos, Vacaciones y Licencias de los Empleados Públicos de la manera siguiente: Un período de ocho días durante la Semana Santa; uno de* ***siete*** *días del uno al* ***siete*** *de agosto* ***inclusive****; y uno de diez días del veinticuatro de diciembre al dos de enero, inclusive.*

*Se exceptúan de las anteriores disposiciones, los serenos, vigilantes o personas que por la índole de su trabajo tengan que desempeñar labores sujetas a horarios y fechas distintas. Estos empleados no gozarán de las vacaciones en la forma a que se refiere el inciso anterior, pero en cambio tendrán derecho a* ***veinticinco*** *días de licencia a título de vacaciones durante el año, las cuales se concederán en el tiempo que sea más oportuno a juicio del Gerente de Recursos Humanos y del Jefe de la Unidad Organizativa a cuyo servicio se encuentran dichas personas.*

*Los trabajadores y trabajadoras que prestan sus servicios por cualquier tipo de sistema de pago, en todo caso serán remunerados con una prestación equivalente al cien por ciento sobre veinticinco días, porcentajes que se cancelarán antes de comenzar cada período de vacaciones así: la primera de ocho días, la segunda de nueve días y una última de ocho días.*

***CLÁUSULA Nº 52,***

***SALARIOS***

*El instituto en su financiamiento depende de las subvenciones que asigne anualmente el gobierno en los diferentes programas presupuestarios que se ejecutan internamente, por tal motivo el ISTA en su sistema de salario, está incluido y supeditado a la política salarial que a nivel general se defina para cada año fiscal. No obstante, a lo anterior; considerando el esfuerzo y la multiplicación de obligaciones laborales, y conociendo la difícil situación económica, en que se encuentra la mayoría de los trabajadores(as), como consecuencia del aumento en el costo de la vida, el Instituto, permanentemente, dentro de sus posibilidades, buscará la retribución justa de los trabajadores(as). El ISTA como un reconocimiento, del trabajo que desempeñan todos sus trabajadores(as), en beneficio del proceso de reactivación del sector agropecuario, considera justo y razonable establecer una bonificación anual, equivalente a un mes de salario básico, que deberá pagarse a más tardar el treinta de junio de cada año; para tener derecho a esta prestación los trabajadores y trabajadoras deberán haber completado un año al servicio del ISTA, contado a partir de su ingreso a la Institución.*

*Aquellos empleados, que tuvieran menor tiempo de servicio al señalado en el inciso anterior tendrán derecho a la parte proporcional al tiempo de servicio acumulado.*

*Asimismo con el propósito de fortalecer la gestión operativa del ISTA, que le permita cumplir con mayor eficiencia sus metas y objetivos; todos los empleados cuyo salario sea igual o menor a MIL CIEN DOLARES ($1,100.00), gozarán de un bono en el mes de junio de TRESCIENTOS VEINTICINCO DOLARES EN EFECTIVO.*

*Las partes acuerdan que la prestación citada en el inciso anterior, será otorgada de acuerdo a lo establecido en la cláusula denominada* ***CUOTA ADICIONAL EN EFECTIVO.***

***CLÁUSULA Nº 53***

***BONIFICACIÓN ESPECIAL***

*A todos los trabajadores del Instituto se les entregará un certificado de supermercado por una cantidad de SETENTA Y CINCO DÓLARES ($75.00), en los meses de junio y diciembre de cada año, el primero en compensación por la celebración del día del empleado del ISTA y el segundo, como un incentivo por el trabajo realizado durante el año. La cantidad anterior puede ser modificada de acuerdo al valor adquisitivo de la moneda en curso. Las partes acuerdan que la prestación citada en esta cláusula, será otorgada de acuerdo a lo establecido en la cláusula denominada* ***CUOTA ADICIONAL EN EFECTIVO.***

***CLÁUSULA Nº 54***

***CUOTA ADICIONAL EN EFECTIVO***

*El Instituto otorgará la cantidad mensual de cincuenta dólares (USD $50.00) a sus trabajadores/as cuyo salario sea menor o igual a un mil cien dólares (USD $1,100.00). Los fondos para el cumplimiento de la presente cláusula, son los establecidos en la cláusula SALARIOS inciso final y la cláusula BONIFICACION ESPECIAL. Así también para aquellos trabajadores y trabajadoras cuyo salario sea mayor a un mil cien dólares, únicamente se les entregara mensualmente la cantidad de $12.50, que corresponde a la redistribución de la prestación referida en la cláusula BONIFICACION ESPECIAL. La percepción de dicho monto no será objeto de retención alguna.*

*Por acuerdo de las partes contratantes, la prestación antes acordada se hará efectiva a partir del mes de enero del año dos mil veinte; independientemente de la fecha de inscripción de este contrato, considerando que los fondos requeridos, ya forman parte del presupuesto del Instituto.*

1. Atendiendo a la opinión y recomendación proporcionada por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda, se hace necesaria la revisión de las cláusulas 52 Salarios, 53 Bonificación y 54 Cuota Adicional en Efectivo, que deberían modificarse, el cual fue conocido en la etapa de trato directo por una Comisión presidida por el **Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón**, y en representación del"SETISTA" en su calidad de Secretaria General, la Licenciada Adriana Rocío Mauricio Ramírez,siendo que en una reunión, se revisaron todas las Cláusulas, lográndose acuerdos ensu totalidad; por lo que se Modificarán las Cláusulas 52 Salarios y 53 Bonificación, del Acuerdo de Junta Directiva antes relacionado, siendo su nueva redacción:

***CLÁUSULA Nº 52,***

***SALARIOS***

El instituto en su financiamiento depende de las subvenciones que asigne anualmente el gobierno en los diferentes programas presupuestarios que se ejecutan internamente, por tal motivo el ISTA en su sistema de salario, está incluido y supeditado a la política salarial, que a nivel general se defina para cada año fiscal. No obstante, a lo anterior; considerando el esfuerzo y la multiplicación de obligaciones laborales, y conociendo la difícil situación económica, en que se encuentra la mayoría de los trabajadores(as), como consecuencia del aumento en el costo de la vida, el Instituto, permanentemente, dentro de sus posibilidades, buscará la retribución justa de los trabajadores(as). El ISTA como un reconocimiento, del trabajo que desempeñan todos sus trabajadores(as), en beneficio del proceso de reactivación del sector agropecuario, considera justo y razonable establecer una bonificación anual, equivalente a un mes de salario básico, que deberá pagarse a más tardar el treinta de junio de cada año; para tener derecho a esta prestación los trabajadores y trabajadoras deberán haber completado un año al servicio del ISTA, contado a partir de su ingreso a la Institución.

Aquellos empleados, que tuvieran menor tiempo de servicio al señalado en el inciso anterior tendrán derecho a la parte proporcional al tiempo de servicio acumulado.

Asimismo todos los empleados cuyo salario sea menor o igual a UN MIL CIEN DOLARES ($1,100.00), gozarán de un complemento a dicha bonificación de TRESCIENTOS VEINTICINCO DOLARES EN EFECTIVO, en el mes de junio.

***CLÁUSULA Nº 53***

***BONIFICACIÓN ESPECIAL***

A todos los trabajadores del Instituto se les entregará un certificado de supermercado por una cantidad de CIENTO QUINCE DÓLARES ($115.00), en los meses de junio y diciembre de cada año, el primero en compensación por la celebración del día del empleado del ISTA y el segundo, como un incentivo por el trabajo realizado durante el año. La cantidad anterior puede ser modificada de acuerdo al valor adquisitivo de la moneda en curso*.*

1. Así mismo, suprimir la Cláusula 54, Cuota Adicional en Efectivo, por lo que, la numeración en las Cláusulas siguientes sufrirán cambios, quedando de la siguiente manera:

**CLÁUSULA Nº 54**

**POLITICA SALARIAL**

De conformidad a la Constitución de la República y al Código de Trabajo, a igual trabajo debe corresponder igual categoría de salario, cualquiera que sea su sexo, raza, credo o nacionalidad. En consecuencia, los trabajadores del ISTA que desempeñen una misma función, tendrán derecho a que se les nivele su salario de acuerdo a la estructura salarial de cada Unidad Organizativa. Para dar cumplimiento a lo anterior, el Sindicato comunicará al Instituto los nombres de los trabajadores que se encuentren en tal situación, en cuyo caso el ISTA, a través de la Gerencia de Recursos Humanos, realizará las acciones pertinentes que correspondan a fin de hacer efectiva la nivelación, de cuyos resultados el Instituto entregará una copia al SETISTA.

**CLÁUSULA Nº 55**

**TRANSPORTE PARA MOVILIZACIÓN Y**

**ASISTENCIA SOCIAL DE LOS TRABAJADORES**

El Instituto pondrá a disposición del Sindicato, el transporte necesario para garantizar el servicio de movilización a las distintas regiones, a fin de dar asistencia laboral, social y sindical a los trabajadores(as) que laboren en ellas. Este apoyo se regulará de conformidad con los procedimientos administrativos establecidos, y lo convenido por las partes en actas administrativas de administraciones anteriores y que forman parte integral de este Contrato.

**CLÁUSULA Nº 56**

**COSTUMBRE DE EMPRESA**

El ISTA se compromete a respetar permanentemente todas aquellas prestaciones que por Costumbre de Empresa se otorgan al Sindicato y a los trabajadores en general, las que podrán mejorarse de común acuerdo entre las partes. Además, el Instituto reconoce que por Costumbre de Empresa, y de conformidad a lo pactado en Actas administrativas de administraciones anteriores y que forman parte integral del Contrato Colectivo, el Sindicato goza permanentemente de las prestaciones: Local con su equipamiento de oficina, vehículo en buen estado y combustible mensualmente asignado.

**CLÁUSULA Nº 57**

**PAQUETE ALIMENTICIO**

El Instituto entregará a todos sus empleados y empleadas, un paquete alimenticio por un valor de SESENTA DOLARES ($60.00) mensuales. Los productos que conformarán el paquete antes mencionado serán evaluados por una comisión integrada por ambas partes y el mismo podrá ser revisado periódicamente, a fin de incrementar el presupuesto; haciendo anualmente un estudio de mercado, que permita actualizar el costo de los productos y el valor real de los mismos.

**CLÁUSULA Nº 58**

**PRESCRIPCIÓN DE SANCIONES DISCIPLINARIAS**

El Instituto al momento de imponer al trabajador o trabajadora una sanción, no tomará en cuenta las infracciones anteriores, cuando haya permanecido en el transcurso de un año sin cometer nuevas faltas, por considerarse prescritas las mismas. Si las faltas que hubiesen sido sancionadas por el Instituto, fuesen dispensadas, únicamente aparecerán en el expediente del trabajador o trabajadora por un año contado a partir de la fecha en que se cometieron, salvo lo dispuesto en el inciso último de esta cláusula. Se considera como causa atenuante el haber permanecido el trabajador o trabajadora durante el transcurso de un año sin cometer falta. La Gerencia de Recursos Humanos retirará el folio en que conste la sanción y la sustituirá por un formato que contendrá únicamente el número de folio, la fecha y una razón que diga: en cumplimiento de la cláusula denominada “PRESCRIPCION DE SANCIONES DISCIPLINARIAS”. La amonestación antes citada será devuelta al trabajador/a al momento de realizar la sustitución del folio.

**CLÁUSULA Nº 59**

**INSPECCIONES SINDICALES**

El Instituto permitirá que los Representantes Judiciales y Extrajudiciales o los que estos deleguen de la Junta Directiva del Sindicato o sus representantes sindicales, visiten a los trabajadores y trabajadoras, dentro de las instalaciones donde laboran con la finalidad de constatar la existencia o no de una infracción a sus derechos laborales o transmitir información importante al personal de dichas dependencias. Además les concederá reuniones con los empleados previa solicitud, sea de forma verbal o escrita.

**CLÁUSULA Nº 60**

**FORMALIDADES DE LOS ACUERDOS ENTRE**

**EL ISTA Y EL SETISTA**

Los acuerdos entre el ISTA y el Sindicato, deberán constar en acta, la que será redactada conjuntamente y firmada por el Titular del Instituto o sus representantes legales, apoderados/as de aquel y el Secretario/a General de éste, o las Secretarías de Organización y Estadística y Primera de Conflictos de forma inmediata. Los acuerdos firmados por ambas partes serán comunicados a las dependencias correspondientes, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la suscripción, para los efectos pertinentes.

**CLÁUSULA Nº 61**

**ACCESO A LA INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN SINDICAL**

En vista que de conformidad a la Ley y este Contrato, el Sindicato representa a todos los trabajadores del Instituto, por ostentar la Titularidad; por tanto, el SETISTA tendrá acceso a la información laboral de los trabajadores previo consentimiento del trabajador o trabajadora para poder representarlos dignamente, por lo que, el Instituto se compromete a brindar dicha información cuando el sindicato lo requiera y en caso lo amerite. Así mismo, el SETISTA por medio de sus representantes judiciales y extrajudiciales o por quienes estos deleguen, tendrá participación en todos aquellos casos que deriven o generen problemática o conflictos laborales para los trabajadores en cualquiera de las oficinas en que estuvieren asignados. Todo esto con el propósito de contribuir a la prevención y resolución de conflictos laborales.

**CLÁUSULA Nº 62**

**VIGENCIA Y PLAZOS DEL CONTRATO**

La vigencia del presente Contrato Colectivo de Trabajo, comienza a surtir efecto a partir del día uno de junio de dos mil diecinueve. La duración será de dos años prorrogándose automáticamente por períodos iguales siempre que ninguna de las partes pida la revisión del contrato a más tardar, dentro de los últimos dos meses de la finalización del mismo o de cualquiera de sus prórrogas.

Por lo antes expuesto se concluye, que habiéndose llegado acomún acuerdo entre las partes, en la etapa de trato directo de la revisión de las observaciones y recomendaciones dadas por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda, sobre el Contrato Colectivo deTrabajo, se considera procedente someter a conocimiento y ratificación de la máxima autoridad de este Instituto las modificaciones introducidas al precitado cuerpo normativo.

**POR TANTO:** De conformidad a las disposiciones legales contenidas, la Gerencia Legal recomienda aprobar los acuerdos obtenidos entre el Instituto y el Setista, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 271 y 287 delCódigo deTrabajo, **ACUERDA:PRIMERO:** Modificar el **Punto XIX del Acta de Sesión Ordinaria 23-2019, de fecha 20 de septiembre de 2019**, en virtud de las recomendaciones dadas por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Hacienda, suscrita por el Licenciado Nelsón Eduardo Fuentes Menjívar, en Oficio con referencia DAJ/N-093/CC/2020, de fecha 12 de marzo de 2020, mediante el cual sugiere la renegociación del Contrato Colectivo de Trabajo, en el sentido de modificar las Cláusulas N° 52, Salarios y 53 Bonificación; suprimir la Cláusula N° 54; y modificar en numeración las Clausulas de la N° 54 a la N° 62. **SEGUNDO:**Ratificar las demás clausulas contenidas en el contrato aprobado. **TERCERO:**Delegar al señor Presidente para quegire lasinstrucciones según considere pertinente, afindedarle cumplimiento aloestablecido enelArt.287delCódigo deTrabajo. Este Acuerdo, quedaaprobadoyratificado. NOTIFIQUESE."''''''''

“”””XVII) El Señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 132, en atención a escrito presentado en este Instituto por el señor **CARLOS JUSTINIANO RENGIFO**, quien actuando en calidad personal y como representante legal de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía, interpone un **RECURSO DE RECONSIDERACION,** amparándose en lo establecido en el Art. 2 Inc. 1° de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), y debido a que se encuentra en el plazo establecido por ley para la interposición del mismo de acuerdo a lo que señala el Art. 133 de la LPA, viene a recurrir el Acto Administrativo Emitido por esta Junta Directiva Mediante Acuerdo contenido en el Punto XX del Acta de Sesión Ordinaria N°4-2020 de fecha 31 de enero de 2020. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que existen distintas peticiones del señor CARLOS JUSTINIANO RENGIFO quien actuando en calidad personal y como representante legal de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía, *en las que expone un caso de* ***OCUPACION ILEGAL*** *por parte de beneficiarios del ISTA, indicando que la* ***HACIENDA PUERTO NUEVO****, ubicada en el municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente,* ***jurídicamente continúa siendo de su propiedad****, solicitando por ello que se cancele el valor de la tierra, y anexando para tal efecto cuadro de revalorización del principal (capital) y sus intereses correspondientes, para la negociación del pago de la indemnización.*
2. En ese sentido la Junta Directiva Institucional ha emitido en reiteradas ocasiones, una serie de Acuerdos en los que se le ha explicado la problemática, resolviendo que no existe deuda pendiente de pago por parte de este Instituto.
3. Debido a lo anterior, el ultimo escrito interpuesto en este Instituto por parte del recurrente, fue resuelto mediante **PUNTO XX DEL ACTA DE SESIÓN ORDINARIA N°4-2020 DE FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2020**, el cual literalmente expresa: ***¨PUNTO XX****. El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva dictamen jurídico 73, en atención a las distintas peticiones suscritas por el señor* ***CARLOS JUSTINIANO RENGIFO****, quien actuando en calidad personal y como representante legal de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía, expone un caso de* ***OCUPACION ILEGAL*** *por parte de beneficiarios del ISTA, indicando que la* ***HACIENDA PUERTO NUEVO****, ubicada en el municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente,* ***jurídicamente continúa siendo de su propiedad****, y que el ISTA ha reconocido que dicho inmueble es distinto al que expropiaron, solicitando que se cancele el valor de la tierra, anexando para tal efecto cuadro de revalorización del principal (capital) y sus intereses correspondientes, para la negociación del pago de la indemnización. Al respecto la Gerencia Legal, hace las siguientes* ***consideraciones:*** *I. Conforme a los antecedentes del caso, que obran en poder de este Instituto, consta que el señor****CARLOS JUSTINIANO RENGIFO ORELLANA****, actuando en su carácter personal y en nombre y representación de la Sociedad* ***JUSTINIANO RENGIFO Y COMPAÑÍA****, en varias ocasiones ha solicitado al ISTA, el pago del inmueble conocido como* ***HACIENDA PUERTO NUEVO****, situado en cantón San José de Los Naranjos, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, inscrito en proindivisión y partes iguales a su favor juntamente con su representada, bajo la Matrícula número ----00000 de Propiedad del departamento de San Vicente con un área de 96 Manzanas equivalentes a 672,000.00 Mts.2, argumentando su inconformidad ante las resoluciones de Junta Directiva cuando han conocido su caso, agregando documentación registral y catastral mediante la cual pretende evidenciar la existencia del aludido inmueble. II. De acuerdo a la documentación que corre agregada al expediente N° SRT-10-11-R-0021, consta que el 3 de marzo del año 1978, el peticionario en su calidad de propietario en proindiviso y Representante Legal de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía ofreció en venta al ISTA el inmueble denominado HACIENDA PUERTO NUEVO, ubicado en cantón San José de Los Naranjos, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, conformada por 2 propiedades que formaban un solo cuerpo con una extensión total de 411 Mzs., equivalentes a 287 Hás., 24 Ás, 62.60 Cás, inscrito en el Registro de la Propiedad del departamento de San Vicente a los antecedentes --- y ---de los Libros --- y --- ( --- Libro --- y --- Libro ---), respectivamente, valorando la propiedad en ¢1,644.000.00, autorizando al personal del ISTA a fin de que sin ninguna restricción pudieran acudir a la propiedad a valuarla, omitiendo señalar que****“dentro del perímetro de éstos existían bosques salados y esteros”****.* ***III.*** *Que en Escritura Pública No. ---del Libro ---, otorgada en esta ciudad el día --- de --- del año ---, ante los oficios del Notario Salvador Iraheta Romero, se transfirió el dominio de la Hacienda Puerto Nuevo a favor del ISTA, por un precio de ¢1,000,000.00 inscribiéndose la misma al No. --- del --- --- de Propiedad del departamento de San Vicente, adquiriéndose la relacionada propiedad según antecedente, con una extensión superficial de 220 Hás. 50 Ás., equivalentes a 315 Mzs. y según el I.G.N. por 218 Hás. 11 Ás., equivalentes a 312 Mzs. 7 Ás, 5 Cás., formada por ocho porciones que son el área realmente cultivable de toda la Hacienda Puerto Nuevo, siendo su resto formado por bosques salados y estero. No obstante, lo anterior, según medición realizada por el ISTA el inmueble tenía un área real de 143 Hás. 42 Ás. 49.12 Cás., equivalentes a 205 Mzs. IV. De la inscripción N°. --- del Libro ---, el ISTA realizó una transferencia en proindiviso y por partes iguales a favor de --- tenedores de la Hacienda Puerto Nuevo, según Acuerdo de Junta Directiva del ISTA número VI-1 del Acta de Sesión Ordinaria N° 46-93 de fecha 16 de diciembre del año 1993, lo cual consta en Escritura Pública de Compraventa N° --- del Libro 21 de Protocolo de la Notaria Anabel Durán García, de fecha --- de diciembre de ---, inscribiéndose este último instrumento al N° --- del Libro N° --- de Propiedad del departamento de San Vicente, siendo el área transferida de 143 Hás. 42 Ás. 49.12 Cás., equivalentes a 205 Mzs., conformada por tres porciones. V. En el año 2002 el señor Carlos Justiniano Rengifo Orellana, presentó escrito manifestando que no le ha sido pagado un inmueble de naturaleza rústica de 67 Hás. 20 Ás., equivalentes a 96 manzanas, situado en el cantón San José Los Naranjos, jurisdicción de Tecoluca, departamento de San Vicente, resolviendo la Junta Directiva de ese entonces, en el Punto XVII del Acta de Sesión Ordinaria N°.04-2002 de fecha 31 de enero de 2002, facultar a la Gerencia de Transferencia de Tierras e Ingeniería de ese entonces, a efecto de ubicar catastral y registralmente el inmueble en mención. VI. Según consta en el Punto XIV del Acta de la Sesión Ordinaria No. 16-2003 de fecha 30 de abril de 2003, se analizó punto por punto a nivel técnico, registral y jurídico la existencia de ese inmueble (96 manzanas), por lo que en lo medular se acordó* ***“Declarar sin lugar la petición, al no existir área pendiente de valuar y pagar…”****VII. La Junta Directiva del ISTA, conoció nuevamente del presente caso, acordando en el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria N° 11-2012 de fecha 21 de marzo de 2012, estarse a lo resuelto en el Acuerdo contenido en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria No.16-2003 de fecha 30 de abril de 2003, en el cual se declaró sin lugar la petición, al no existir área pendiente de valuar y pagar; asimismo, se ratificó que el área ofrecida en venta en el mes de marzo de 1978 y valuada en su oportunidad, fue totalmente pagada a sus expropietarios, teniendo en cuenta que a pesar de los antecedentes registrales de la propiedad conocida como Hacienda Puerto Nuevo, reflejan que su extensión superficial totaliza 287 Hás., 20 Ás., la capacidad de la misma según valúos, fotografías y datos del Instituto Geográfico Nacional, es de 218 Hás. 20 Ás., en donde se encuentra inmerso el inmueble de 96 manzanas, por el que el peticionario pretende un valor económico adicional al que se pagó en aquella época, omitiendo que dentro de su área perimetral se encontraban según datos del Instituto Geográfico Nacional, Bosques Salados y el Estero El Colorado que pertenecen al Estado y Gobierno de El Salvador. VIII. El inmueble objeto de controversia, inscrito bajo la Matrícula No.----00000, de la extensión superficial ya relacionada, posee alrededor de* ***--- asientos*** *los que en su mayoría corresponden a embargos, cancelaciones de hipotecas y constitución de las mismas, a favor de distintos acreedores, lo que también denota que el peticionario se ha lucrado del mismo, sirviéndole de garantía frente a distintas obligaciones contraídas, aunado a ello, a la fecha subsisten embargos e hipotecas a favor de terceros, por lo que no está libre de gravamen para ser ofertado en venta. IX. Mediante Acuerdo contenido en el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria N° 33-2017 de fecha 8 de diciembre del año 2017, la Junta Directiva de este Instituto concluyó que:* ***a)Esta administración todo este tiempo atrás, ha realizado las valoraciones correspondientes del caso, a fin de no resolver en contra del patrimonio institucional, siendo que en un momento determinado el ISTA erogó fondos para la compra de un inmueble que se destinó para dar seguridad jurídica a trabajadores de la Hacienda Puerto Nuevo, quienes a su vez, han realizado distintos actos técnicos y jurídicos en los inmuebles sobre los cuales les asiste el derecho de propiedad debidamente registrado; b) El ISTA canceló con fondos públicos en efectivo, al señor Carlos Justiniano Rengifo Orellana, en su carácter de Propietario en proindiviso y Representante Legal de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía, por lo que esta autónoma, NO puede pagar DOS VECES por un inmueble, aunado a que este ya fue transferido oportunamente a favor de las personas que en ese momento cumplieron los requisitos de las leyes agrarias vigentes; c) La adquisición del inmueble no se materializó en el marco de la Ley Básica de la Reforma Agraria que data del año 1980, por tal motivo, no se puede hablar de indemnización del mismo, puesto que no se está frente a la figura constitucional de la expropiación, mucho menos, se adecua a la mal llamada confiscación, a la que alude el peticionario en algunos extractos de sus escritos presentados; d) El señor Rengifo Orellana, desea que la referida indemnización, se le cancele con bonos de la Reforma Agraria, a pesar que no es procedente realizar el pago a través de ellos, debido a que estos últimos son destinados para el pago de tierras adquiridas conforme a lo dispuesto en la Ley Básica de la Reforma Agraria, en el contexto de la ejecución del proceso de transformación agraria, situación que robustece su inaplicabilidad al presente caso por haberse realizado la adquisición del inmueble anterior a la fecha que se decretó esta última ley.”****En el Punto en mención en su Acuerdo Primero se estableció:* ***“PRIMERO:*** *Ratificar lo resuelto por la Junta Directiva en el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria No.11-2012 de fecha 21 de marzo de 2012, en el cual se acordó estarse a lo resuelto en el Acuerdo contenido en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria No.16-2003 de fecha 30 de abril de 2003, en el que se declaró sin lugar la petición, al no existir área pendiente de valuar y pagar; asimismo, se ratificó que el área ofrecida en venta en el mes de marzo de 1978 y valuada en su oportunidad, fue totalmente pagada a sus expropietarios”. X. En cuanto a la inconformidad del peticionario ante las resoluciones mencionadas y su solicitud de pago por las 96 Mzs., es importante señalar que tal como se ha dicho en reiteradas ocasiones por la Junta Directiva de este Instituto, dicho inmueble ya fue valuado y pagado a sus ex propietarios, ello es así porque según consta en el expediente de la HACIENDA PUERTO NUEVO, que se encuentra bajo resguardo en el Archivo Institucional, el valúo que se realizó fue por 8 porciones de área cultivable (área útil), estando estas comprendidas en las PARCELAS 454-11-10/2, 5, 9-454-05-65, 66, 67, 68 y 111 que totalizan 218 Hás. 10 Ás. 91.00 Cás., dejando un resto sin valuar correspondientes a los Bosques Salados y Manglares. En ese sentido es necesario mencionar que las 96 Mzs. se encontraban comprendidas en la* ***PARCELA 10/2 y 5,*** *las cuales fueron valuadas y pagadas por parte del ISTA. Por lo que se concluye que no existe inmueble que se encuentre pendiente de pagar, estando imposibilitado este Instituto en emitir un nuevo valúo de un inmueble que ya fue adquirido con anterioridad. No obstante que se pagó un valor total de ¢1,000,000.00 por un área de 218 Hás. 10 Ás. 91.00 Cás., según el IGN, pero registralmente de 220 Hás. 50 Ás., es importante mencionar que al realizar la medición por parte del ISTA y remedición por parte de los 42 copropietarios del inmueble adquirido, resultó un área real de 143 Hás. 42 Ás. 49.12 Cás., de lo que se identifica que****: el inmueble que compró el ISTA es de menor capacidad superficial según el registro de remedición, pagándose más área que la realmente adquirida****. En virtud de todo lo anterior, si persistiera la inconformidad por parte del solicitante, se debe estar a disposición de lo que establece el Art. 16 de la Ley de Catastro: “si hubiera disputa sobre un lindero o sobre una parte o el todo de un inmueble, el Instituto Geográfico Nacional imputará la porción o inmueble disputado, a la persona o personas que lo poseyeren, haciéndose mención de dicha circunstancia.” Esta situación se mantendrá exclusivamente para efectos catastrales, hasta que hubiere*

*sentencia judicial ejecutoriada que la modifique.* ***POR TANTO:*** *En virtud de lo antes expuesto, y conforme a los Acuerdos de Junta Directiva ya relacionados, esta Gerencia Legal recomienda a la Honorable Junta Directiva.* ***ACUERDE PRIMERO:*** *Estarse a lo resuelto en el Acuerdo contenido en el Punto XXXVII del Acta de Sesión Ordinaria N° 33-2017 de fecha 8 de diciembre del año 2017;* ***SEGUNDO:*** *Notificar al señor Carlos Justiniano Rengifo, en su calidad personal y como representante de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía, que se esté a lo resuelto relacionado en el Acuerdo anterior; y* ***TERCERO****: Aprobar y ratificar el presente Acuerdo.* ***NOTIFIQUESE. -¨***

1. En virtud de la resolución contenida en el acto administrativo emitido por la Junta Directiva, el recurrente ha interpuesto el día 26 de febrero del año 2020 RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, regulado en el artículo 132 de la Ley de Procedimientos Administrativos, alegando que al ser la Junta Directiva el ente que emitió el acto, es la facultada para conocer de dicho recurso, y debido a que la resolución recurrida le fue notificada el día 12 de febrero del año 2020, se encuentra dentro del plazo de 10 días que establece el Art. 133 de la LPA.
2. Respecto a los motivos de hecho y de derecho planteados por el recurrente se encuentran literalmente los siguientes: *¨Que en la resolución en comento existe una CONFUSION en cuanto a las propiedades, matrículas, áreas, puesto que mi reclamo no es sobre ´´INMUEBLE YA PAGADO´´ sino sobre un inmueble que no fue afectado por la reforma agraria y sobre el cual he ejercido actos de dominio, como he mencionado antes, según informe del Hás, 20 Ás. Inscrito a favor de CARLOS JUSTINIANO RENGIFO ORELLANA Y SOCIEDAD JUSTINIANO RENGIFO Y COMPAÑÍA, según las inscripciones N° 7 del Libro 249 y 69 del Libro 265, ambos de propiedad de San Vicente, respectivamente y rinda informe con su recomendación, en tal sentido es necesario que se dé cumplimiento al acuerdo, ello en virtud que según nuestra Constitución en su Art. 2.- Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos..´´ como he argumentado en anteriores ocasiones vuestra Honorable Directiva, se ha basado en una resolución ilegal, la cual adolece de NULIDAD.¨*
3. Así mismo, sigue manifestando el recurrente, que según lo establece la Ley de Procedimientos Administrativos, existe *Nulidad Absoluta o de Pleno Derecho ¨Art. 36.- b) Se dicten prescindiendo absolutamente del procedimiento legalmente establecido; se utilice uno distinto al fijado por la Ley, o se adopten en ausencia de fases esenciales del procedimiento previsto o de aquellas que garantizan el derecho a la defensa de los interesados; e) Sean constitutivos de infracciones penales o se dicten como consecuencia de éstas; y f) Sean contrarios al ordenamiento jurídico por que se adquieren derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición;´´*
4. Dentro de las aseveraciones del señor Rengifo expresa, además, *¨que la revocatoria del acto administrativo que ordena la compra del inmueble de NUESTRA PROPIEDAD, adolece de vicios de nulidad y el procedimiento también adolece de vicios de nulidad; como consecuencia ineludible de los actos del ISTA, respecto a mi persona y la Sociedad que represento, estamos frente al DELITO PENAL DE APROPIACIÓN Y RETENCIÓN INDEBIDA, FALSEDAD IDEOLÓGICA Y MATERIAL; y respecto a los tenedores a quienes se les ha otorgado Títulos de Propiedad IRREGULARES, se configura el delito de ESTAFA, puesto que se ha recibido el pago de parte de los compradores, de inmueble ajeno…¨*
5. Derivado de lo expuesto por el recurrente, este pide a la Honorable Junta Directiva que por medio del RECURSO DE RECONSIDERACION: ¨1. Reciba el presente escrito en mi carácter personal y en representación de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía; 2. Tenga por interpuesto el recurso de RECONSIDERACION conforme a lo establecido en los artículos 124 y 132 de la Ley de Procedimientos Administrativos. 3. Que en resolución razonada: *A) De cumplimiento a la resolución del* ***PUNTO XV DEL ACTA DE SESIÓN ORDINARIA N° 14-2002*;** *B) Deje sin efecto la resolución de Junta Directiva que revoca la orden de valúo y compra relacionada en el numeral anterior; C) Declare ilegal la resolución revocatoria por ser ilegal que dice ¨Ratificar lo resuelto por la Junta Directiva en el Punto XXIII del Acta de Sesión Ordinaria No.11-2012 de fecha 21 de marzo de 2012, en el cual se acordó estarse a lo resuelto en el Acuerdo contenido en el Punto XIV del Acta de Sesión Ordinaria No.16-2003 de fecha 30 de abril de 2003, en el que se declaró sin lugar la petición¨, por contrario imperio; D) Proceder a la compra del inmueble de nuestra propiedad sobre el cual se han asentado tenedores, sin justo título; y E) Tenga por aclarado de nuestra parte, que la petición de pago por medio de Bonos de la Reforma Agraria obedece a que me fue ofrecido el pago por medio distinto al EFECTIVO, lo cual acepté de buena voluntad en mi carácter personal y en representación de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía, acuerdo que no se materializó por razones ajenas a nuestra voluntad.¨*
6. En ese sentido, es importante establecer que se debe entender por RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, siendo esta la posibilidad que tiene el administrado para que el mismo ente que emitió un acto administrativo reexamine, reevalúe o reconsidere la actuación realizada, tomando en cuenta los elementos de la resolución y señalando los motivos de hecho y de derecho en que el recurrente funda su actuación.

En el Art. 132 de la Ley de Procedimientos Administrativos, se establece: ¨Podrá interponerse recurso de reconsideración contra los actos definitivos, el cual se interpondrá ante el mismo órgano que lo hubiere dictado¨.

1. Al analizar los motivos de hecho y derecho en que funda su pretensión el recurrente, se evidencia claramente que no existe congruencia entre los elementos facticos y jurídicos y lo que solicita, asimismo hay que recordar que este es un recurso de reconsideración de un acto administrativo emitido por la Junta Directiva, y debe fundar su petición en lo resuelto en ese acto.

En consecuencia, al analizar planteamiento del recurrente relativo a que: ¨*su reclamo no es sobre ´´INMUEBLE YA PAGADO´´ sino sobre un inmueble que no fue afectado por la reforma agraria y sobre el cual he ejercido actos de dominio¨,* es necesario establecer que en reiteradas ocasiones esta Junta Directiva se ha pronunciado al respecto, resolviendo que el área de 96 Manzanas que reclama ya fue valuada y pagada en su oportunidad y al estar inscrita a favor de este Instituto y posteriormente transferido a beneficiarios del mismo, no es posible que ejerza actos de dominio sobre esta área de 96 manzanas.

Así mismo, con respecto a su pronunciamiento que: *¨según informe del Hás, 20 Ás. Inscrito a favor de CARLOS JUSTINIANO RENGIFO ORELLANA Y SOCIEDAD JUSTINIANO RENGIFO Y COMPAÑÍA, según las inscripciones N° --- del Libro ---y --- del Libro ---, ambos de propiedad de San Vicente, respectivamente y rinda informe con su recomendación, en tal sentido es necesario que se dé cumplimiento al acuerdo, ello en virtud que según nuestra Constitución en su Art.2.- Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos..´´,* se deduce que es un planteamiento incongruente en todas sus partes, difuso y no concluyente, por lo cual no se puede realizar un análisis integral del mismo.

Con respecto al argumento que*: ¨en anteriores ocasiones vuestra Honorable Directiva, se ha basado en una resolución ilegal, la cual adolece de NULIDAD, citando tres causas de nulidad contempladas en el Art. 36 LPA¨,* estas no forman parte de la resolución que se está solicitando reconsiderar, ya que en ninguno de los escritos anteriores y que hoy se analizan versa alegación sobre nulidades absolutas.

*En cuanto a : ¨que la revocatoria del acto administrativo que ordena la compra del inmueble de NUESTRA PROPIEDAD, adolece de vicios de nulidad y el procedimiento también adolece de vicios de nulidad; como consecuencia ineludible de los actos del ISTA, respecto a mi persona y la Sociedad que represento, estamos frente al DELITO PENAL DE APROPIACIÓN Y RETENCIÓN INDEBIDA, FALSEDAD IDEOLÓGICA Y MATERIAL; y respecto a los tenedores a quienes se les ha otorgado Títulos de Propiedad IRREGULARES, se configura el delito de ESTAFA, puesto que se ha recibido el pago de parte de los compradores, de inmueble ajeno*…¨, se debe establecer que como recurso de reconsideración al encontrarnos en sede administrativa, no existe competencia para resolver sobre ilícitos penales y menos aun cuando no existe comprobación de los mismos mediante resolución judicial.

1. Después de haber analizado los elementos de hecho y de derecho, así como la parte petitoria del recurrente, se considera que en estricto sentido sus peticiones sobre el caso en comento han sido resueltas y RECONSIDERADAS en reiteradas ocasiones por parte de la Junta Directiva de este Instituto.

Debido a lo anterior, es necesario recordar un fragmento de la última resolución de enero del año 2020, la cual expresó: ***´´En cuanto a la inconformidad del peticionario ante las resoluciones mencionadas y su solicitud de pago por las 96 Mzs., es importante señalar que tal como se ha dicho en reiteradas ocasiones por la Junta Directiva de este Instituto, dicho inmueble ya fue valuado y pagado a sus ex propietarios, ello es así porque según consta en el expediente de la HACIENDA PUERTO NUEVO, que se encuentra bajo resguardo en el Archivo Institucional, el valúo que se realizó fue por 8 porciones de área cultivable (área útil), estando estas comprendidas en las PARCELAS 454-11-10/2, 5, 9-454-05-65, 66, 67, 68 y 111 que totalizan 218 Hás. 10 Ás. 91.00 Cás., dejando un resto sin valuar correspondientes a los Bosques Salados y Manglares. En ese sentido es necesario mencionar que las 96 Mzs. se encontraban comprendidas en la PARCELA 10/2 y 5, las cuales fueron valuadas y pagadas por parte del ISTA. Por lo que se concluye que no existe inmueble que se encuentre pendiente de pagar, estando imposibilitado este Instituto en emitir un nuevo valúo de un inmueble que ya fue adquirido con anterioridad. No obstante que se pagó un valor total de ¢1,000,000.00 por un área de 218 Hás. 10 Ás. 91.00 Cás., según el IGN, pero registralmente de 220 Hás. 50 Ás., es importante mencionar que al realizar la medición por parte del ISTA y remedición por parte de los 42 copropietarios del inmueble adquirido, resultó un área real de 143 Hás. 42 Ás. 49.12 Cás., de lo que se identifica que: el inmueble que compró el ISTA es de menor capacidad superficial según el registro de remedición, pagándose más área que la realmente adquirida.´´***

Por lo que se concluye que el recurrente al interponer el recurso de reconsideración no ha logrado establecer elementos que permitan modificar lo resuelto por Junta Directiva, en las distintas administraciones que han conocido, considerando de tal manera que no hay fundamento para revocar el Acuerdo de Junta Directiva que se recurre en este acto, así como los anteriores acuerdos emitidos por la misma referente al caso, los cuales se considera que han sido emitidos legalmente, y debido a ello no es posible acceder al petitorio del recurrente, manteniendo integra la resolución emitida en el **PUNTO XX DEL ACTA DE SESIÓN ORDINARIA N°4-2020 DE FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2020.**

Además de lo anterior, la Ley de Procedimientos Administrativos, ha establecido los medios de impugnación, los obligatorios y los potestativos, habiendo optado el recurrente por el Recurso de Reconsideración, teniendo este un carácter potestativo, sin embargo en el presente recurso administrativo el recurrente solo lo ha mencionado, pero, no ha establecido los motivos por los cuales recurre, ni tampoco establece qué solicita del acto impugnado, es decir que no hay coherencia en lo establecido en la parte fáctica y lo solicitado, ya que en la primera se refiere a las nulidades del artículo 36 de la Ley de Procedimientos Administrativos, que es un procedimiento distinto al recurso presentado, y en la parte petitoria no se refiere al acto impugnado, sino a otros actos administrativos emitidos antes de la entrada en vigencia de la Ley de Procedimientos Administrativos.

Es importante mencionar, que el procedimiento para pedir la nulidad absoluta o de pleno derecho de un acto no es en vía de recursos, sino una petición distinta que la Ley de Procedimientos Administrativos ha establecido claramente, y que se refiere a actos administrativos favorables.

**POR TANTO:** En virtud de lo antes expuesto, y conforme a los Acuerdos de Junta Directiva ya relacionados, la Junta Directiva en uso de sus facultades y recomendación de la Gerencia Legal, **ACUERDA: PRIMERO:** Declarar sin lugar lo solicitado por el *señor* ***CARLOS JUSTINIANO RENGIFO ORELLANA****, en su carácter personal y en nombre y representación de la Sociedad* ***JUSTINIANO RENGIFO Y COMPAÑÍA,*** *ya que los actos a los que se refiere en la parte petitoria fueron emitidos antes de la entrada en vigencia de la* Ley de Procedimientos Administrativos, y no son objeto del presente recurso. **SEGUNDO:**Ratificarel **PUNTO XX DEL ACTA DE SESIÓN ORDINARIA N°4-2020 DE FECHA 31 DE ENERO DEL AÑO 2020 y todo su contenido. TERCERO:**Notificar al señor Carlos Justiniano Rengifo, en su calidad personal y como representante de la Sociedad Justiniano Rengifo y Compañía la presente resolución.Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. **NOTIFIQUESE.”””””””**

“”””XVIII) El Señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico No. 2, solicitado por la Unidad Ambiental, referente a la modificación del Punto XXXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, en sentido de aprobar la transferencia de una porción de terreno de naturaleza rústica que forma parte del calificado, como Área Natural Protegida, ubicado en la **HACIENDA LOMAS DE SAN JUAN,** situada en el municipio de Metapán, departamento de Santa Ana, con Código de Propiedad 020048, y Código de Proyecto 020710, por haber concluido el trámite de depuración Técnica, Registral y Legal, siendo necesario realizar el Acta de Entrega Material a favor del Estado y Gobierno de El Salvador, en el ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Al respecto la Unidad Ambiental hace las siguientes consideraciones:

1. El ISTA adquirió mediante Compraventa un inmueble identificado como LOTE SEIS, el cual fue segregado de la hacienda LOMAS DE SAN JUAN, situado en el cantón Ostúa, jurisdicción de Metapán, departamento de Santa Ana, con un área de 88 Has, equivalentes a 125.9104 Mzs., el cual fue propiedad de los señores: Pedro Ruballos Díaz y Vilma Estela Linares de Ruballos, por un precio de ¢ 1, 322,059.20, equivalentes a $151,092.48, según consta en los Puntos XIX del Acta de Sesión Ordinaria 37-2003, de fecha 2 de octubre de 2003, y Punto XXXIII del Acta de Sesión Ordinaria 46-2003, de fecha 04 de diciembre de 2003.
2. La transferencia a favor del ISTA se llevó a cabo en Escritura Pública número --- del Libro ---, otorgada el día ---de --- de ---, ante los oficios del Notario Oscar Armando Rubio Hernández, aclarando que el área transferida fue de 93 Has. 66 As 70.66 Cas, equivalentes a 936670.66 M² y no como se estableció en Acuerdo de Junta Directiva, inscrita en el Asiento --- a la matrícula ----00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, departamento de Santa Ana.

Posteriormente dicho inmueble fue remedido según testimonio de Escritura Pública número --- Libro --- otorgada ante los oficios del notario Luis Alonso Orantes Hernández, el día --- de ---, resultando un área de 113Has. 43As.89.06Cas. equivalentes a 1, 134,389.06 M², estableciéndose un precio por hectárea de $1,331.93 y por metro cuadrado de $ 0.1331.

1. Según el Acuerdo Ejecutivo número ---, de fecha --- de --- de ---, publicado en el Diario Oficial número ---, Tomo número ---, del día --- de ---de ---, se nombraron como técnicos calificadores de Áreas Naturales Protegidas del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, conforme a lo dispuesto en el Art. 50 del Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria a los Licenciados Carlos Enrique Figueroa Flores y Víctor Emmanuel Cuchilla Henríquez.
2. En el Informe Técnico de Calificación del Inmueble de fecha 1 de octubre de 2019, los Técnicos Calificadores de Áreas Naturales Protegidas del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, informaron: Que se constituyeron en la **HACIENDA LOMAS DE SAN JUAN**, de la ubicación antes mencionada, con el objeto de calificarlo técnicamente para determinar si contiene bosque o tierras de vocación forestal, procediéndose a identificar para tal efecto las características biofísicas y ambientales siguientes: 1) Que tiene una extensión superficial total de 113 Hás. 43 Ás. 89.06 Cás., equivalentes a 1,134,389.06 Mts2, **2)** Que su protección contribuirá a la disminución de los Riesgos Ambientales de las poblaciones cercanas; **3)** Que el área constituye un refugio para la vida silvestre de la zona; **4)** Que su cobertura boscosa no ha sido impactada significativamente por actividades humanas; **5)** Que es un sitio importante para la recarga hídrica; **6)** Que su conservación contribuirá a la consolidación del corredor biológico; **7)** Que son zonas no aptas para cultivos agrícolas; y **8)** Que su protección y conservación aportará Beneficios Ambientales importantes para las comunidades aledañas y al municipio a que pertenece. Que con base a las características ambientales y biofísicas observadas al referido inmueble, lo **calificaron** como **Área Natural Protegida**, de conformidad a la normativa legal correspondiente.
3. Que según Estudio Registral realizado por el departamento de Registro Institucional de fecha 22 de febrero del año 2020, bajo la referencia SGL-04-00344-20, se determinó que el inmueble antes mencionado es propiedad del ISTA que posee una área de 1, 134,389.06 M2 se encuentra inscrita a la matrícula ----00000, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas antes mencionada.
4. En informe con referencia Ref. SGD-02-2832-18, de fecha 17 de agosto de 2018, el Departamento de Asignación Individual y Avalúos, estableció según reporte de valúo de fecha 17 de agosto de 2018, el valor del inmueble es $151,092.48, de la ubicación antes mencionada. Lo anterior, de conformidad al procedimiento establecido en el Instructivo “Criterios de Avalúos para la transferencia de Inmuebles Propiedad de ISTA”, aprobado según Acuerdo contenido en el Punto XV del Acta de Sesión Ordinaria N° 03-2015 de fecha 21 de enero del año 2015.
5. Que de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto XXXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017, de fecha 18 de diciembre de 2017, la Junta Directiva aprobó la actualización del “Listado de Propiedades a ser transferidas a favor del Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales”; estableciéndose en el considerando II, de dicho Punto el listado de PROPIEDADES A TRANSFERIR AL ESTADO DE EL SALVADOR QUE, SE ENCUENTRAN EN DEPURACION TECNICA- REGISTRAL-LEGAL, encontrándose entre ella la HACIENDA LOMAS DE SAN JUAN, de la ubicación ya mencionada, con un área de 70 Has. 04 Ás. 00.44 Cas, instruyéndose además a la Unidad Ambiental, para que continúe los trámites necesarios para efectuar la entrega material a favor del Estado de El Salvador en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de los inmuebles relacionados en el aludido listado, estableciendo sobre el mismo que el inventario de propiedades estará sujeto a modificación, ya sea por inclusión, exclusión de propiedades o modificación de áreas, todo bajo su debida justificación, por lo que es necesario mencionar que el área a ser transferida en su totalidad suma 113 Hás. 43 Ás. 89.06 Cás., equivalentes a 1, 134,389.06 Mts2, y no como se estableció en el citado listado, debido el inmueble adquirido fue remedido para establecer legalmente la cabida real del mismo, de conformidad a lo mencionado en el considerando II del presente punto de acta.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto y habiendo tenido a la vista: copia de Testimonios de Escritura Pública de Compraventa y Remedición de inmueble, Acuerdos de Junta Directiva, Acuerdo Ejecutivo, Publicado en el Diario Oficial número ---, Tomo --- de fecha --- de --- de ---, Informe Técnico de Calificación de Inmueble; Estudio Registral y Avalúo de inmueble consulta virtual del CNR, se considera procedente modificar el punto primeramente mencionado, en el presente punto de acta.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Junta Directiva en uso de sus facultades, atendiendo recomendación de la Unidad Ambiental y de conformidad a los artículos 117 de la Constitución de la República, 18 letra “k” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, 30 de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas y Beneficiarios de la Reforma Agraria, 50 de su Reglamento; 9, 57 y 60 de la Ley de Áreas Naturales Protegidas, **ACUERDA: PRIMERO:**Modificar el Punto XXXVI del Acta de Sesión Ordinaria 34-2017**,** de fecha 18 de diciembre de 2017, en el sentido de aprobar la Trasferencia a favor del Estado de El Salvador, en el ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales, del inmueble calificado como Área Natural Protegida, identificado como **HACIENDA LOMAS DE SAN JUAN,** ubicado en el municipio de Metapán, departamento de Santa Ana, inscrito a favor del ISTA, en el Registro antes citado de acuerdo al cuadro siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MATRICULA** | **ÁREA MTS2** | **INMUEBLE** | **PRECIO** |
| ----00000 | 1,134,389.06 | LOMAS DE SAN JUAN | $151,092.48 |

**SEGUNDO:**Comunicar a la Unidad Financiera Institucional que el valor nominal del inmueble a transferir es de $151,092.48, cantidad que tendrá que incluirse conforme al descargo contable que debe aplicarse. **TERCERO**: Comisionar a la Sub Gerencia Legal para la elaboración del Acta de Entrega Material correspondiente; **CUARTO:**Facultar al señor Presidente de este Instituto para que por sí o por medio de Apoderado Especial comparezca al otorgamiento del Acta en mención, junto con el señor Ministro de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFÍQUESE.”””””””

“”””XIX) El Señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico No. 03, presentado por la Unidad Ambiental, en atención a diversas solicitudes de propietarios de inmuebles, ubicados en la **“HACIENDA SIRAMA”**, situada en cantón Sirama, jurisdicción de San Alejo, departamento de La Unión, el cual fue expropiado a la **SOCIEDAD COLECTIVA MERCANTIL AGRICOLA GANADERA HUMBERTO MARTINEZ, SRA. HIJOS, Y CIA**., quienes solicitan: la extensión de constancias de estados de cuenta, para hacer efectivo el pago del precio del inmueble, y se les cancele el gravamen hipotecario que recae sobre el mismo que les fue adjudicado por la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, lo cual no ha sido realizado por este Instituto, sin embargo, después de haber verificado la documentación del expediente, y de realizar el análisis legal, financiero y contable, se ha considerado la viabilidad de proceder a lo solicitado por los peticionarios, por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

1. Que la **HACIENDA SIRAMA**, ubicada en cantón Sirama, jurisdicción de San Alejo, departamento de La Unión, fue intervenida por parte de dos instituciones estatales, por lo que se emitieron dos actos administrativos; la primera intervención fue realizada por Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, el cual es el ejecutor de la Reforma Agraria, de conformidad a lo establecido por el Art. 23 de la Ley Básica de la Reforma Agraria, y la segunda por la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas.

En la documentación anexa a los expedientes respectivos, tanto de la FINATA como del ISTA, no existe información que contenga evidencia del porque ambas Instituciones acordaron adquirirla, ni se encontró ningún Acuerdo en el que se estableciera que solo una finalizara el proceso de expropiación y culminar con la adjudicación, transferencia e inscripción de los inmuebles en el Registro respectivo.

**INTERVENCIÓN DE HACIENDA SIRAMA POR PARTE DEL ISTA**

1. En el expediente codificado al número CV ----, consta que el ISTA intervino HACIENDA SIRAMA.

La Junta Directiva mediante acuerdo contenido en el Punto II-2, del Acta Ordinaria 36-85, de fecha 10 de octubre de 1985, acordó expropiar la HACIENDA SIRAMA, de la ubicación antes señalada, estableciéndose el pago de indemnización por la cantidad de $28,571.47 con base al valor promedio declarado en los ejercicios impositivos para impuesto de vialidad de los años 1976 y 1977.

No encontrándose en el expediente antes citado, existencia de ningún acto administrativo que compruebe la continuación de la expropiación a favor del ISTA.

**INTERVENCIÓN DE HACIENDA SIRAMA POR PARTE DE LA FINATA.**

1. Mediante Acuerdo contenido en el Punto 5, letra “A”, del Acta de JD-43/83, de fecha 17 noviembre de 1983, la FINATA en aplicación a la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a Favor de sus Cultivadores Directos (Decreto Legislativo 207), afectó la Hacienda Sirama, el cual tenía una extensión superficial de 476 Hás., 09 Ás., 43.00 Cás., fijando el monto de indemnización por la cantidad de ¢245,388.52, equivalentes a $28,044.40, documentos anexos al expediente codificado al número 14-14-S-0258.
2. A través del Acta Número ---, del Libro ---de Transferencia de Dominio, de fecha --- de --- de ---, Hacienda Sirama fue inscrita a favor de la FINATA, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel, al Número ---, del Libro ---PF.
3. Con la inscripción la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, transfirió las parcelas mediante ACTAS DE ADJUDICACION a favor de 260 beneficiarios, habían denunciado la tierra y habían reunido los requisitos legales establecidos en la precitada Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a Favor de sus Cultivadores Directos, valuando las parcelas de conformidad al MONTO DE INDEMNIZACION establecido al inmueble general, es decir ¢250,000 equivalentes a $28,571.43.
4. De los 260 beneficiarios de esa propiedad, únicamente 7 cancelaron de contado, otorgándoles créditos con garantía hipotecaria a 253, de éstos solo 12 cancelaron su crédito, a los 241 restantes se les inscribieron las actas de adjudicación con el aludido gravamen hipotecario encontrándose en ese estado hasta la fecha.

Por lo que la intervención y transferencia de inmuebles se perfeccionó con base a la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a Favor de sus Cultivadores Directos.

**DESAFECTACIÒN DEL INMUEBLE POR PARTE DE FINATA**

1. Conforme al Acuerdo contenido en el Punto 2 letra “E”, del Acta de Sesión Ordinaria No. JD-10/91, de fecha 14 de marzo de 1991, la Junta Directiva de la FINATA acordó **DESAFECTAR el inmueble,** ya que éste se encontraba dentro del rubro de “propiedades pertenecientes al Sector Reformado”, cuyo régimen jurídico emana de la Ley Básica de la Reforma Agraria, es decir que no cumplía con los requisitos de la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a Favor de sus Cultivadores Directos, estableciendo que hubo error en su intervención, acordándose además:
2. Revocar el Acuerdo contenido en el Punto 5,literal A, del Acta número JD-43/83, de Sesión celebrada el día 17 de noviembre de 1983, por encontrarse el inmueble dentro del Sector Reformado y fuera del ámbito de aplicación de la Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a Favor de sus Cultivadores Directos.
3. Girar instrucciones a la Oficina Regional IV, a fin de pronunciar resolución que conforme a Derecho Correspondía.
4. Girar Instrucciones al Departamento Jurídico para proceder a cancelar el Acta de Transferencia Número --- del Libro ---, del Departamento de La Unión, inscrita al Número ---, Tomo ---, del Registro del mismo Departamento, así como las Actas de Adjudicación que se hubieren formalizado e inscrito.
5. Girar instrucciones al Departamento de Tesorería para que retire la estructura de indemnización Número --- del Banco de Fomento Agropecuario.
6. Anular la solicitud de Indemnización número ---, suscrita por el Representante de la Sociedad Humberto Martínez, Señora, Hijos y Compañía.
7. Girar instrucciones al Departamento de Finanzas con el objeto trasladar al ISTA los pagos que hubieran realizado los beneficiarios en concepto de abono al monto del crédito otorgado.

De dichos Acuerdos únicamente se ejecutó lo siguiente:

* Anulación de los créditos otorgados por FINATA.
* Retiro la estructura de indemnización Número ---- del Banco de Fomento Agropecuario.
* Anulación la solicitud de Indemnización número ---, suscrita por el Representante de la Sociedad Humberto Martínez, Señora, Hijos y Compañía

A raíz de la liquidación de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas y del Banco de Tierras, el ISTA absorbió los activos y pasivos de ambas instituciones, de conformidad al decreto legislativo número 202, publicado en el Diario Oficial 15, Tomo 338, de fecha 23 de enero de 1998.

**PAGO DE LA INDEMNIZACIÒN POR PARTE DEL ISTA A LA SOCIEDAD COLECTIVA MERCANTIL AGRICOLA GANADERA HUMBERTO MARTINEZ, SRA. HIJOS, Y CIA.**

1. El retiro de la estructura de indemnización y su anulación, originó un reclamo por parte de la ex propietaria, manifestando que el valor del inmueble no fue el que acordó la Junta Directiva de FINATA, siendo así que de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto XXXVI, del Acta de Sesión Ordinaria No. 44-2002, de fecha 14 de noviembre del año 2002, la Junta Directiva del ISTA, acordó que el pago de la indemnización a favor de la referida Sociedad, ascendía a la cantidad de ¢4,253.670.32 equivalentes a $486,133.75, basando el pago de dicho monto, en las valoraciones realizadas en el Punto XXXVI, del Acta de Sesión Ordinaria No. 23-2002, de fecha 13 de junio del 2002, las que de forma concreta se resumen a continuación:
2. Fue intervenida por ISTA, en aplicación a la primera etapa de la Reforma Agraria, según el Decreto 154, el cual autorizaba la expropiación de todos aquellos inmuebles que excedían de las 500 hectáreas y ésta catastralmente media 483 Hás., 75 Ás., 93.64 Cás., por lo que pudo ser adquirida con base a la Ley Básica de la Reforma Agraria.
3. Que una institución coadyuvante de la aplicación de la Reforma Agraria como lo fue FINATA, la intervino simultáneamente, en aplicación al Decreto 207 percatándose años posteriores del error cometido, sin mayor justificación al respecto.
4. En dicho Punto se estableció, que se ignoraba por qué no se concluyó la intervención realizada por el ISTA y que por lo tanto debía de finalizarse por haber transcurrido a esa fecha 22 años, habiéndose causado daños al patrimonio de la ex propietaria.

**REACTIVACIÓN DE CREDITOS, COBRO Y CANCELACIÒN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO.**

1. La reactivación de los créditos fue acordado y determinado, en el Punto V, del Acta de Sesión Ordinaria 41-2008, de fecha 4 de noviembre del año 2008, la Junta Directiva acordó:
2. Autorizar a la Gerencia Financiera para que reactivara los créditos correspondientes que fueron otorgados por la FINATA, la cual deberá hacerse tomando como base el pago de ¢4, 499,058.84.
3. Autorizar a la Gerencia Financiera para aplicar a los saldos actuales de dichos créditos los beneficios del Decreto Legislativo 263.
4. Autorizar al Presidente para que oportunamente comparezca a otorgamiento de la cancelación de hipotecas y las escrituras pendientes de transferir.
5. Instruir a la Gerencia de Desarrollo Rural para que a través de la Oficina Regional Agraria respectiva, le preste la colaboración necesaria a la Gerencia Financiera, a efecto de comunicar a los beneficiaros sus nuevos estados de cuenta y promocionar los cobros respectivos, así como de las actividades necesarias para la legalización de las parcelas pendientes de escriturar.
6. Comisiónese a la Gerencia Legal para la elaboración de las cancelaciones de hipoteca y las escrituras ~~a~~ que hayan quedado pendientes de elaborar.

Según documentación agregada al expediente (ISTA), no se ha ejecutado ninguno de los Acuerdos tomados.

Esa situación ha contribuido a que por años los adjudicatarios de las parcelas, soliciten al ISTA los estados de cuenta para solventar su deuda y así poder cancelar el gravamen hipotecario, sin embargo a la fecha no se ha accedido a ninguna, porque se ha considerado que el patrimonio del ISTA ha sido afectado por el hecho de que FINATA estableció los precios de las parcelas para las respectivas adjudicaciones, del monto de la indemnización que ésta consideró al inicio y que al final termino pagando el ISTA.

Ante esa valoración que hizo la Junta Directiva, existen aspectos de índole legal que impiden: *“comunicar a los beneficiaros sus nuevos estados de cuenta y promocionar los cobros respectivos”,* debido a:

1. Que civilmente, la compraventa es un contrato debidamente perfeccionado, entre las partes debido a que:

* Hubo voluntad entre las partes.
* El objeto es lícito.
* Que los elementos de la venta se establecieron: cosa y precio.
* Celebrado entre personas capaces (representante legal de FINATA-adjudicatario).
* Ante funcionario competente, representante de FINATA.
* Otorgado en documento legalmente establecido y
* La acción de dar se estableció.

1. Respecto al segundo contrato, constitución del gravamen hipotecario:

* El gravamen es una caución que se contrae para la seguridad de otra obligación propia.
* Es un Derecho Real
* La hipoteca se constituyó sobre un inmueble.
* Se encuentran inscritos en el Registro correspondiente.
* La hipoteca se constituyó por una cantidad determinada.
* Se estableció el plazo de un año.

Como ejemplo tenemos el caso del señor Benito Lizama, quien constituyó gravamen hipotecario a favor de FINATA, sobre la Parcela ----, el día --- de --- de ---, para el plazo de un año, contados a partir de esa fecha, por lo que éste venció el día 23 de agosto de 1985, pactándose además que: *el plazo caducará y hará exigible la entrega de la parcela dada en garantía sin necesidad de acción judicial en los casos siguientes:*

*a) si no cancela una de las cuotas anuales que se dejan fijadas…”*, sin embargo tiene crédito anulado, no se ha instaurado acción judicial y la hipoteca continua inscrita.

De forma general ambos contratos se encuentran debidamente inscritos (compraventa e hipoteca) en el Centro Nacional de Registros, según estudio registral de fecha 6 de julio de 2018, bajo la Referencia SGL-04-01408-18, emitido por el Departamento de Registros, de la Gerencia Legal.

Respecto a las acciones ejecutivas, existen aspectos que deben considerarse lo cual limita significativamente tomar en cuenta cualquier acción legal, y es **el plazo establecido en el contrato**:

1. El plazo es el tiempo **legal** o contractualmente establecido en las escrituras, el cual según ciertos documentos que se tuvieron a la vista éste se estableció desde un año, y se inscribieron en el período de 1984 a 1987.
2. **Siguiendo con los efectos del plazo, que en su mayoría se encuentran vencidos,** la prescripción podrá ser invocada por los adjudicatarios en cualquier momento, para extinguir cualquier acción requerida por el ISTA ya que éste fue indiferente en su cobro, ejemplo:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Fecha constitución de Hipoteca.** | **Plazo otorgado en años.** | **Fecha de vencimiento.** | **Tiempo acontecido desde su vencimiento, en años.** | **Prescripción de la acción ejecutiva.** |
| 23 de agosto de 1984. | 1. | 23 de agosto de 1985. | 34. | 10.  Según Art. 2254 del Código Civil |

Este tiempo es en general de diez años para las acciones ejecutivas y de veinte para las ordinarias.

1. La acción hipotecaria, y las demás que proceden de una obligación accesoria, **prescriben junto con la obligación principal~~.~~**
2. Toda acción por la cual se reclama un derecho, se extingue, por la prescripción adquisitiva del mismo derecho, es decir que los adjudicatarios pueden invocarla y hacerla valer, y si el ISTA iniciara

cualquier acción judicial de forma irremediable no podría exigir la ejecución de la hipoteca.

1. Como antecedente tenemos 11 hipotecas canceladas, todas a través de Acta notarial, de las cuales una que fue solicitada por la entonces Gerente Legal del ISTA en el año 2010, según escrito de fecha 24 de noviembre de2010, dirigida al Registrador de la Tercera Sección de Oriente, departamento de La Unión.

**Con base a las valoraciones legales expuestas es improcedente, exigir el pago de una deuda inexistente contractualmente, no pudiendo sustentar por lo tanto el cobro en un acto de buena fe de parte de los adjudicatarios, además como acto contradictorio el ISTA ya mandó a cancelar 11 hipotecas, desde el año 2010.**

**AUDITORIA DE LA CORTE DE CUENTAS.**

1. El pago de indemnización fue auditado por la Corte de Cuentas de la República según Examen especial al pagado de la compra de LA HACIENDA SIRAMA según informe:“ **INFORME DE EXAMEN ESPECIAL AL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA, ISTA, RELACIONADO CON EL PAGO DE LA INDEMNIZACION POR EXPROPIACION DE LA HACIENDA SIRAMA, EN EL DEPARTAMENTO DE LA UNION”;** cuyo objetivo era evaluar el proceso de pago de indemnización, informe que fue remitido al Ingeniero Miguel Tomas López Iraheta según nota ----, de fecha --- de --- de ---, donde se relatan los hechos relacionados que intervinieron con la adquisición de la Hacienda SIRAMA, cuyo resultado concluye en el romano IV, que no existen condiciones que merezca sean reportados; cabe mencionar que la Corte de Cuentas no emitió hallazgos sobre el pago realizado.

**CONSIDERACIONES CONTABLES.**

1. Con la incorporación de la Hacienda SIRAMA, al inventario de Tierras en el año 2015, y a los Estados Financieros, esta propiedad formaba parte de las 105 propiedades pendientes de revisión, en lo relacionado a las adjudicaciones, la cual después de su revisión, la Gerencia de Desarrollo Rural, sometió a aprobación de la Junta Directiva de ISTA, el ajuste contable de la Hacienda SIRAMA en lo concerniente a: la disminución de

una área de 4,711,030.63 Mt2., y con un valor de $500,726.02, la cual correspondía a los créditos otorgados en 1984, por FINATA.

El anterior ajuste, fue aprobado mediante Acuerdo contenido en el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 16-2018, de fecha 29 de agosto de 2018, aplicado contablemente a la partida N°1/0929, de fecha 28/09/2018**, en la cual se reconoce un gasto por descargo de la tierra de años anteriores**, según lo instruido por Junta Directiva a la Unidad Financiera.

Con dicho ajuste el inventario de tierras y los Estados Financieros, presentan los saldos que corresponden al valor y área disponible con lo cuenta la institución, ya que la posesión material del área descargada se encuentra en pertenencia de los beneficiarios a los cuales les adjudico FINATA, en el año 1984. Y Según informe denominado “**ACTUALIZACION DE 105 PROPIEDADES DEL INVENTARIO DE TIERRAS DISPONIBLE PARA LA VENTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017”** presentado por la Gerencia de Desarrollo Rural, queda un área de 126,563.01 M2 ., pendiente de adjudicar y con un costo de $ 13,452.13.

**VISITA DE CAMPO PARA EFECTOS INFORMATIVOS SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA, CONTABLE Y LEGAL DE LAS ADJUDICACIONES REALIZADAS EN LA HACIENDA SIRAMA E IDENTIFICACIÒN DEL AREA PENDIENTE DE ADJUDICAR.**

1. El día 3 de diciembre de 2019, se hizo una visita de campo a la HACIENDA SIRAMA, para informar a los adjudicatarios, hijos y herederos de los mismos la situación financiera, contable y legal de las adjudicaciones, según informe emitido a la Gerencia General con fecha 23 de diciembre de 2019, bajo la referencia **UAM-00-359-19,** a cuya reunión asistieron 26 personas, según detalle siguiente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N° | NOMBRES | N° DE TELEFONO |
| 1 | José Francisco López Garcia |  |
| 2 | Cecilio Antonio Escota Bonilla | --- |
| 3 | Jorge Luis López Reyes |  |
| 4 | Rigoberto Romero |  |
| 5 | María de los Santos Ortiz Isidro |  |
| 6 | Priscila Abigail Ortiz Isidro | --- |
| 7 | Miguel Ángel Ortiz Fuentes |  |
| 8 | Marina Fuentes |  |
| 9 | María Félix Martínez |  |
| 10 | Carlos Salvador Hernández Salvador |  |

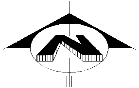
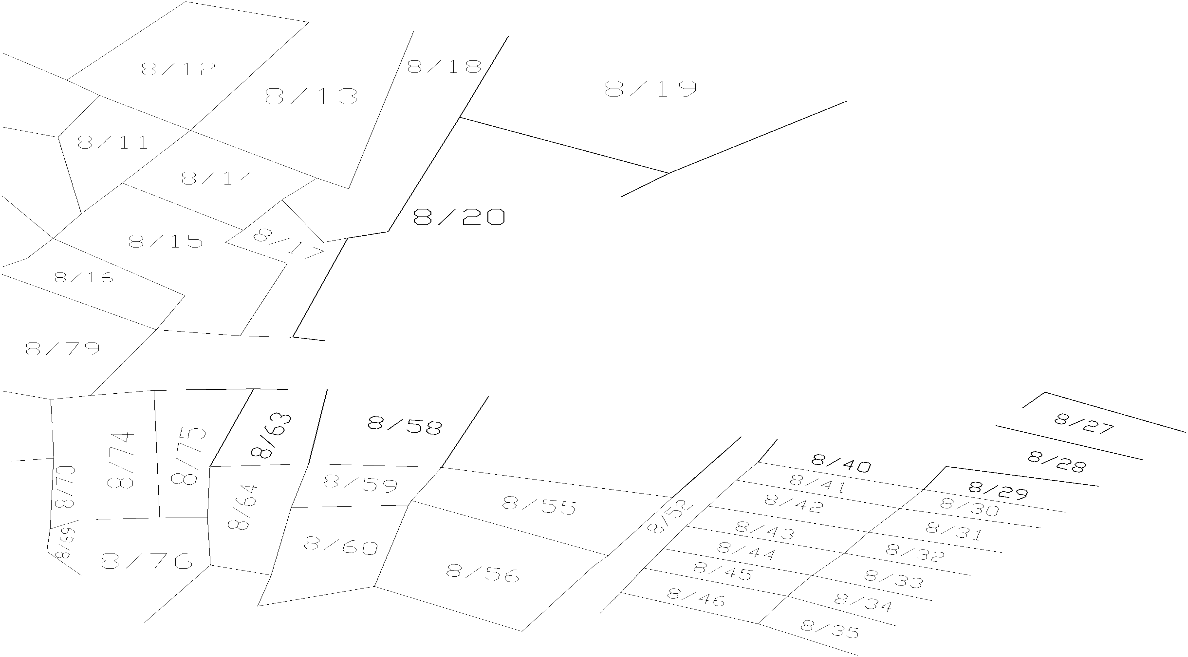
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 11 | José Luis Munguía Pérez |  |
| 12 | Santos Vigil Salazar | --- |
| 13 | Elsy Pérez de Mendoza |  |
| 14 | María Consuelo Pacheco |  |
| 15 | José Humberto Reyes |  |
| 16 | Gilberto Reyes Reyes | --- |
| 17 | Santiago Sorto Reyes |  |
| 18 | Elías Romero Reyes |  |
| 19 | María del Rosario Vanegas de Velásquez |  |
| 20 | Leonardo Avelar Vigil | --- |
| 21 | Tomas López Rosales |  |
| 22 | María Dolores Mayen López | --- |
| 23 | Ezequiel Rosales López | --- |
| 24 | José Antonio Reyes Rosales  (Hijo de José Macario Reyes) | --- |
| 25 | Kenni Aníbal Ríos Reyes | --- |
| 26 | José Paz Montesinos López  (Hijo de José Isaac Montesino Pacheco) | --- |

Este grupo estaba representado por adjudicatarios, sus hijos, herederos o apoderados de los mismos.

1. Se les explicó, que con la administración del Lic. Oscar Guardado se hizo un análisis exhaustivo el cual incluía la parte legal, contable y administrativa, concluyéndose que se respetará lo pactado, precio de venta, plazo e intereses en los contratos de venta y constitución de hipoteca otorgados por la FINATA.
2. Aceptaron la propuesta y que estaban dispuestos a pagar el saldo pendiente de su deuda, el cual se les haría saber a través de una Constancia o de Estado de Cuenta.
3. Se les advirtió que el caso tenía que ser del conocimiento de Junta Directiva, siendo ellos quienes **autorizarían el cobro del precio del inmueble con base a los contratos firmados**, una vez aprobado se les notificaría para hacer las peticiones de extensión de constancias o de estado de cuenta, para que éstos hiciesen los pagos respectivos y se proceda a cancelar las hipotecas.

Respecto al área de 126,563.01 M2, que se identifica como parcela ---, hay un grupo de personas que la han comprado a través de segregaciones simples, a éstos se les advirtió que el ISTA era el propietario, y que por lo tanto es necesario realizar un análisis técnico jurídico para establecer si es viable o no el desarrollo de algún proyecto y que en todo caso deberán de reunir los requisitos establecidos en las leyes agrarias vigentes, así como pagar su precio, el cual será establecido por la Junta Directiva.





Por lo que se concluye, que el ISTA no cuenta con instrumentos legales, que puedan servir para ejecutar alguna acción legal en contra de los adjudicatarios, siendo necesario para ello reactivar los créditos a favor de los beneficiarios según plan de crédito 14-14-S-0258, del año 1984, por $ 28,052.78, que es el costo de venta determinado por FINATA. Deberá de extenderse el estado de cuenta a favor de los adjudicatarios ya que éstos se encuentran de acuerdo.

Que ya existe un gasto reconocido en el año 2018, por el descargo de las adjudicaciones otorgadas por FINATA con una área 4,711,030.63 M2., por $500,726.02, monto que fue determinado con un factor de 0.106288 que corresponde al valor de la indemnización cancelada por el ISTA, el cual fue aplicado para actualizar el área disponible para la venta de la Hacienda SIRAMA del Inventario del Sector Reformado, esto de conformidad al Acuerdo contenido en el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria 16-2018, de fecha 29 de agosto de 2018, según informe denominado “**ACTUALIZACION DE 105 PROPIEDADES DEL INVENTARIO DE TIERRAS DISPONIBLE PARA LA VENTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017”** presentado por la Gerencia de Desarrollo Rural, quedando un área de 126,563.01 M2., pendiente de adjudicar y con un costo de $13,452.13.

Con base a los elementos vertidos y habiendo tenido a la vista copia de Acuerdos de Junta Directiva emitidos por FINATA e ISTA, Titulo de Transferencia a favor de FINATA, estudio registral, Informes emitidos por la Unidad Financiera Institucional, Auditoria Interna, Informe de Corte de Cuentas, Solicitud de cancelación de hipoteca dirigido al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente.

La Junta Directiva en uso de sus facultades, atendiendo recomendación de la Gerencia Legal, y**d**e conformidad a las disposiciones legales contenidas en el Inciso 2° del Art. 104, de la Constitución de la República, inciso primero del Art. 4, 5 y 10 de la Ley de Liquidación y Disolución del Banco de Tierras, número 1 del Art. 18, de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y letra g) del Art. 2 de su reglamento,**ACUERDA: PRIMERO**: Modificar el Punto V del Acta de Sesión Ordinaria 41-2008, de fecha 04 de noviembre de 2008, enlos siguientes términos: **a)** Dejar sin efecto los Acuerdos PRIMERO, SEGUNDO y CUARTO, ya que no existe argumento legal que sustente su ejecución**; b) R**atificar los Acuerdos TERCERO Y QUINTO. **SEGUNDO**: Reactivar los créditos según el plan de créditos 14-14-S-0258, del año 1984, con $28,052.78 y actualizar los saldos a la fecha. **TERCERO**: Autorizar a la Gerencia Legal, para que a través del Departamento de Créditos, se extienda los estados de cuenta que sean solicitados, correspondientes a los créditos otorgados a los adjudicatarios de la Hacienda Sirama, de la ubicación antes señalada, en la que se deberá consignar la información financiera respectiva, con base a lo pactado contractualmente en los títulos de transferencia de dominio ~~y~~ legalmente inscritos. **CUARTO**: Autorizar a las Gerencias de Desarrollo Rural y Legal, para que verifiquen previo análisis técnico y jurídico la viabilidad de desarrollar un proyecto en la parcela 8/22, de la ubicación antes señalada y que se encuentra vacante. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número diez – dos mil veinte, de fecha veinte de marzode dos mil veinte, a las trecehoras contreintaminutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

LIC. CARLOS ARTURO JOVEL MURCIA

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

LCDA. MARTA ELENA PATIÑO ANDREU

LCDA. MARIBEL HORTENCIA RODRÍGUEZ DE ROMERO

LIC. JOSÉ AGUSTIN VENTURA HERRERA